COMPRENDRE

DENSE
DENSE
DENSE

Une action du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement des Bouches-du-Rhône
pour voir, comprendre et questionner la densité résidentielle et les enjeux de l'étalement urbain

SOMMAIRE

PARTAGER LA CONNAISSANCE
Laure-Agnès Caradec
P. 4

ÉTUDES DE CAS
Monique Eleb
P. 6

DENSITÉ BIEN ORDONNÉE
Luc Le Chatelier
P. 8

EN CENTRE-VILLE

SAINTES
Îlot Arc-de-Triomphe
P.12

PARIS
Rue des Haies
P. 20

PARIS
Passage de la Brie
P. 30

BLANQUEFORT
Labonne / Roldan
P. 40

EN FAUBOURG

NANTES
Le Nouveau Monde
P. 52

NANTES
Résidence la Sécherie
P. 60

SAINT-NAZAIRE
Le Cap-Vert
P. 72

FOIX
Site Jean Durroux
P. 82

SAINT-NAZAIRE
Innova
P. 92

EN PÉRIURBAIN

SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE
Les Allées de Saint-Jacques
P. 104

SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE
Le Village du Haut-Bois
P. 114

BLANQUEFORT
La Rivière
P.124

PACÉ
La Villa Vanille
P.136

CASTELNAU-MONTRATIER Les Esclapier
P.146

BORMES-LES-MIMOSAS
Le Village des Fourches / Gaou-Bénat
P.154

FICHES TECHNIQUES
P. 167

COMPRENDRE

UNE VISITE DE 15 OPÉRATIONS
DE LOGEMENTS DENSES REMARQUABLES

CONSEIL D'ARCHITECTURE D'URBANISME
ET DE L'ENVIRONNEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE

LAURE-AGNÈS CARADEC

Présidente du Conseil d'Architecture,
d'Urbanisme et de l'Environnement
des Bouches-du-Rhône

PARTAGER LA CONNAISSANCE

Aujourd´hui, la question du réinvestissement de nos centres urbains, du village à la très grande ville, est omniprésente. Au sein du territoire des Bouches-du-Rhône où la présence des paysages et de monuments naturels est particulièrement importante, c´est une attente très forte des habitants, des usagers, de la société civile, des acteurs économiques. Et cette attente interpelle toutes les dimensions du projet de territoire : architecturale, résidentielle, économique, patrimoniale, en matière de transport, etc. Les solutions sont plurielles et diversifiées mais connaissent toutes un invariant : la densité.

En parallèle, les mesures adoptées au niveau national poursuivent deux objectifs : stimuler l'effort de construction de logements et lutter contre l'étalement urbain. Le législateur demande clairement aux collectivités de s´engager dans une véritable réflexion sur les formes urbaines à travers le règlement pour favoriser la densification des zones constructibles.

Dans ce contexte, il s´agit aujourd´hui de mettre la planification au service du projet urbain. Un projet qui est l'affaire de tous : des élus et des collectivités locales qui portent une vision, les citoyens qui pratiquent et s´approprient les territoires, notamment en y habitant, en passant par les professionnels - architectes, urbanistes, paysagistes, aménageurs et constructeurs, etc. - qui réalisent cette synthèse de nos besoins collectifs et de nos aspirations individuelles.

Faire accorder la règle et le projet est indissociable de la construction d´une culture commune pour s´entendre, se comprendre, faire les bons choix et partager le même dessein. C´est ce que nous essayons d´initier avec cet ouvrage qui présente une sélection de formes urbaines denses remarquables et souligne par le dessin les nombreuses qualités de ces projets.

Pourquoi aller voir des exemples ailleurs ? Parce qu´il n´est pas question ici d`évaluer une production, ni de donner des recettes pour bien faire, mais plutôt d´observer comment se conçoivent des logements « denses ». Des logements qui répondent à toutes les demandes, dans des situations variées et des contextes toujours particuliers. Des logements contemporains qui participent à redonner du souffle à la vie des quartiers dans lesquels ils sont construits. Des logements qui donneraient envie d´habiter autrement chez nous.

Partager cette connaissance, transmettre cette envie de défendre ensemble la qualité de notre cadre de vie, c´est ce que fait le CAUE13 au quotidien, dans ses missions de sensibilisation et de conseil auprès des élus, des professionnels et des habitants des communes de votre département.

MONIQUE ELEB

Psychologue et sociologue de l'habitat

ÉTUDES DE CAS

L´intérêt de cet ouvrage est certes pédagogique, mais comprendre, par des dessins, les solutions alternatives aux stéréotypes liés au logement collectif banal, est aussi un vrai plaisir.

Oui il est possible de densifier sans que les habitants aient l´impression de se gêner, de n´être qu´un numéro dans leur « cage à lapin », et donc d´être ensemble sans craindre l´intrusion ou sans vivre le sentiment d´isolement que procurent certains habitats pavillonnaires. Comprendre les motivations des concepteurs et entendre les réactions des habitants aux dispositifs proposés ajoute au plaisir de découvrir ces solutions construites qui nous rassurent sur le fait qu´elles sont réalisables aujourd´hui.

L´habitat dense prend plusieurs figures, plus ou moins connues : des « logements collectifs » dont l´image est figée, mais qui dans la réalité ont beaucoup évolué ces trente dernières années en empruntant des qualités à l´habitat individuel, aux « maisons individuelles groupées », pour arriver aux « logements intermédiaires ». Souvent constitués de duplex superposés, ces derniers bénéficient d´une entrée individuelle et d´un espace extérieur de surface importante. La tendance des concepteurs est, de plus en plus, de donner aux logements collectifs les qualités de l´individuel, de façon à combler les désirs de tous.

Proposer une certaine densité implique une attention aux caractéristiques de l´habitat c´est-à-dire au logement et à son environnement : rendre agréables les relations de voisinage par le traitement bien pensé des espaces partagés, multiplier les façons d´entrer chez soi - par une entrée individuelle par exemple alors que l´opération continue à être collective - maîtriser les vues et les vis-à-vis, ...

Les habitants désirent un logement confortable, qui facilite leurs gestes quotidiens et leur permettent de mettre en scène leur mode de vie. Actuellement l´appétit pour les plantes, le végétal, et donc pour les jardins, loggias ou terrasses, implique de proposer un rapport à l´extérieur bien pensé et jusqu´à des vues cadrées sur un paysage attractif. Par ailleurs un logement peut faire découvrir, par la double hauteur par exemple ou par un travail sur la lumière, des sensations ignorées dans le logement précédent. Il devrait aussi permettre de s´adapter à toutes les phases de la vie.

Les analyses de chacune des opérations d´habitat sélectionnées[1] sont en fait de véritables « études de cas », qui permettent de comprendre toutes les phases d´une opération et ses raisons, à toutes les échelles du projet, du choix du terrain à la distribution des logements et à leur capacité d´évolution. C´est de cette lecture critique que nous avons besoin pour saisir les tendances actuelles de l´habitat dense mais aussi pour nous inspirer en vue de mieux concevoir les logements futurs.

1 Sélection réalisée en 2010 par les architectes du CAUE13

LUC LE CHATELIER

Journaliste à Télérama

DENSITÉ BIEN ORDONNÉE

Un quartier de Paris n'est pas un faubourg de Saintes. Une friche de Nantes ne peut se comparer à une banlieue pavillonnaire de Saint-Nazaire. Quant à Foix, ma foi… Pourtant, ici, là-bas, partout, il faut construire pour loger les gens. Agréablement. Sans gâcher un foncier de plus en plus rare, de plus en plus cher, de plus en plus précieux. Tel est l'énoncé du problème.

En 15 exemples de densité bien ordonnée, pensée, concertée, ce petit précis d'urbanisme rappelle d'abord deux éléments essentiels. 1 : chaque histoire est singulière et demande une réponse à sa mesure. 2 : l'intelligence - de l'architecte, de l'aménageur, de l'élu, mais aussi et surtout de l'usager - peut faire des petits miracles. Ajoutez-y une bonne dose de générosité, autant d'audace que possible, et secouez bien les pesanteurs…

Loin des grands gestes publiés dans les revues, cette architecture de l'ordinaire ne l'est pourtant pas. Pour le comprendre - titre bienvenu de cet ouvrage -, les auteurs ont eu l'excellente idée d'en appeler au dessin, qui, comme chacun sait, vaut tous les discours.

Un peu «à l'ancienne», les projections axonométriques signées Martin Etienne prennent de la hauteur, embrassent le site, cernent le contexte : topographie, bâti existant, organisation du parcellaire, disposition du réseau viaire, présence d'éléments remarquables… Et sans crier gare, le crayon y glisse en ligne claire les contours du projet, sa volumétrie, son emprise. Un plan de coupe, et l'on voit son organisation spatiale, ses dégagements sur le quartier ou le grand paysage. Un zoom avant, et voilà les détails qui font la différence : terrasses ou jardin sur le toit, coursives pour croiser les voisins, espaces partagés pour laisser jouer les enfants, parkings planqués pour ne pas avoir la voiture sous le nez, patios intimes pour oublier tout ça.

Là encore, le dessin, très «neutre», nous libère de tous les petits artifices de déco, de bardages - bois, forcément -, de couleurs - acidulées s.v.p. ! - trop souvent tartinés pour masquer les faiblesses.

Après, à chacun de voir, à sa mesure, ce qui marche, ce qui pêche, et si la contrainte de la densité, à elle seule, est suffisante pour faire un morceau de ville. Vous savez, cette chose complexe, vivante, où on peut à pied aller chercher du pain ou le journal, avec une école au coin de la rue, un bus ou un tram qui s'arrête pas loin, un troquet pour étancher sa soif, des rues où l'on croise des autres où l'on se dit «Tiens, j'ai des voisins, et c'est tant mieux !».

« LE MAL SE FAIT SANS EFFORT, NATURELLEMENT, PAR FATALITÉ ; LE BIEN EST TOUJOURS LE PRODUIT D'UN ART. »

CHARLES BAUDELAIRE, *Curiosités esthétiques.*

EN CENTRE-VILLE

SAINTES

Îlot Arc-de-Triomphe

Il aura fallu près de 10 ans et un engagement sans faille de tous les acteurs pour faire revivre l'îlot de l'Arc-de-Triomphe, au coeur de Saintes. Insalubre, délaissé, soumis à des risques d'inondation, il est aujourd'hui à nouveau habité.
Plus dense mais aussi plus vert et plus ouvert, l'îlot propose à ses habitants des logements neufs et rénovés, adaptés aux modes de vie et aux critères de confort contemporains.

Marc Reynaud, architecte associé au sein de l'agence Babled-Nouvet-Reynaud architectes urbanistes, nous présente ce projet :

61 LOGEMENTS + 2 COMMERCES
DONT 40 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX
ET 21 LOGEMENTS EN ACCESSION

DATE :
Livraison : de décembre 2002 à avril 2005
MAÎTRE D'OUVRAGE : SEMIS
NOM DE L'AGENCE :
Babled - Nouvet - Reynaud architectes

RECONQUÉRIR UN QUARTIER INSALUBRE

Dans les années 80, le centre-ville de Saintes a commencé à se vider de ses habitants, qui sont partis vivre en périphérie. Pour contrer ce phénomène, les élus ont lancé une grande opération d'aménagement sur la rive droite de la Charente, la plus touchée par les inondations et donc la plus défavorisée. Dans ce secteur, le quartier de l'Arc de Triomphe était très dégradé. Il y avait encore quelques habitants âgés qui n'avaient pas les moyens d'aller vivre ailleurs. Pour réhabiliter cet îlot, la ville a lancé en 1994, un concours d'idées Europan*, dont nous avons été lauréats, et elle a chargé la SEMIS OPHLM* de résorber l'habitat insalubre et de reloger les habitants. L'objectif était de restructurer le bâti en offrant des prestations concurrentielles avec d'autres quartiers, et notamment en traitant la mise hors d'eau des accès pour les logements en période de crue. Cette opération devait aussi contribuer à densifier l'occupation résidentielle en cœur de ville, en permettant l'accueil de populations diversifiées, notamment des familles avec enfants.

* EUROPAN est un concours d'idées d'architecture et d'urbanisme, suivi de réalisations, lancé simultanément tous les deux ans dans une vingtaine de pays européens autour d'un thème commun et à partir de situations urbaines concrètes proposées par des collectivités.

* SEMIS OPHLM : office public municipal d'HLM de Saintes

ADAPTER LA RÈGLE, DENSIFIER L'ÎLOT

Ce qui nous a intéressé sur ce site, ce sont les potentialités du parcellaire en lanières qui découpe transversalement tout l'îlot, avec ses venelles et ses murs, hérités de l'ancienne activité agricole. C'est sur cette strate urbaine existante que nous avons installé une nouvelle strate architecturale.

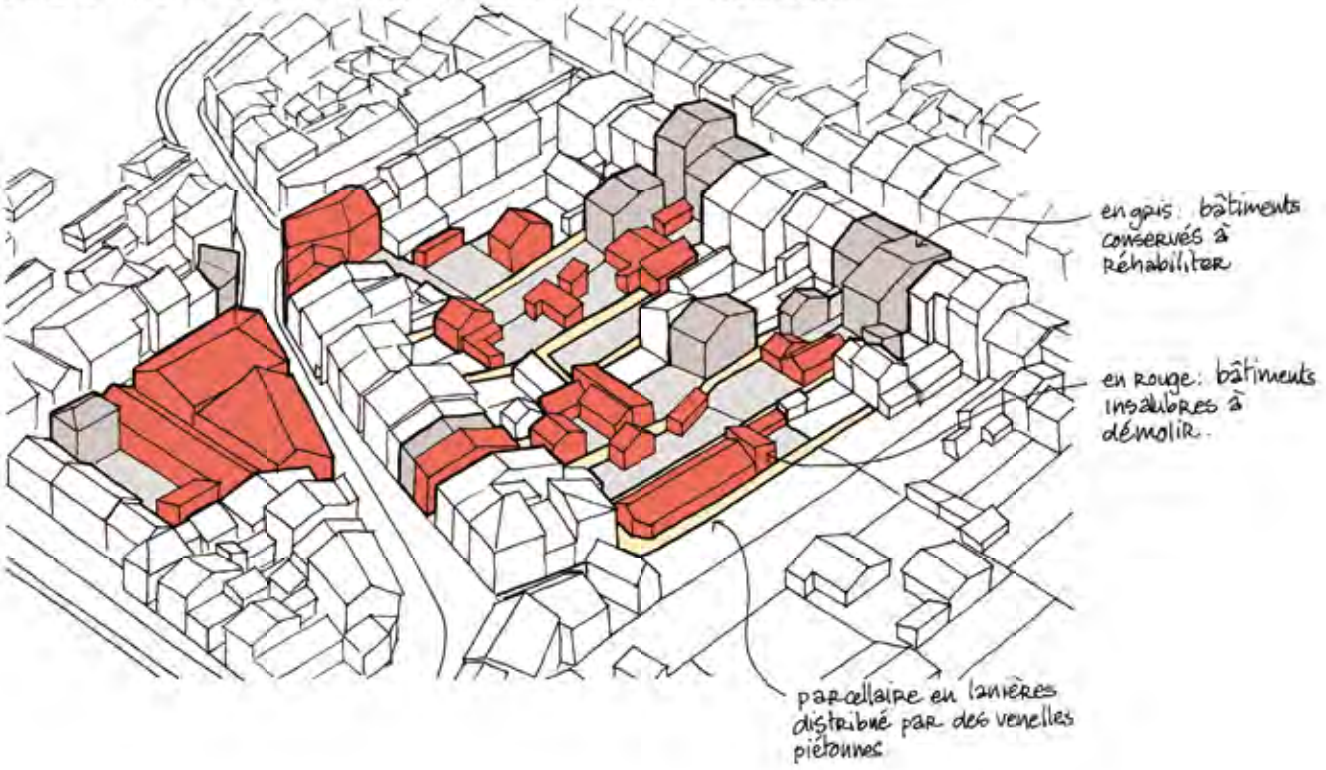
La première chose à faire était de redécouvrir les venelles, qui avaient été petit à petit privatisées et occupées par des constructions extrêmement insalubres.

Il a alors fallu créer un sous-secteur du POS*, c'est-à-dire aménager le règlement pour rendre le projet réalisable. Ces adaptations ont concerné principalement les règles de dimensionnement des voiries, de prospects et d'implantation par rapport au parcellaire. Ainsi, on a pu faire en sorte que les venelles soient publiques, bien qu'elles ne soient larges que de trois mètres.

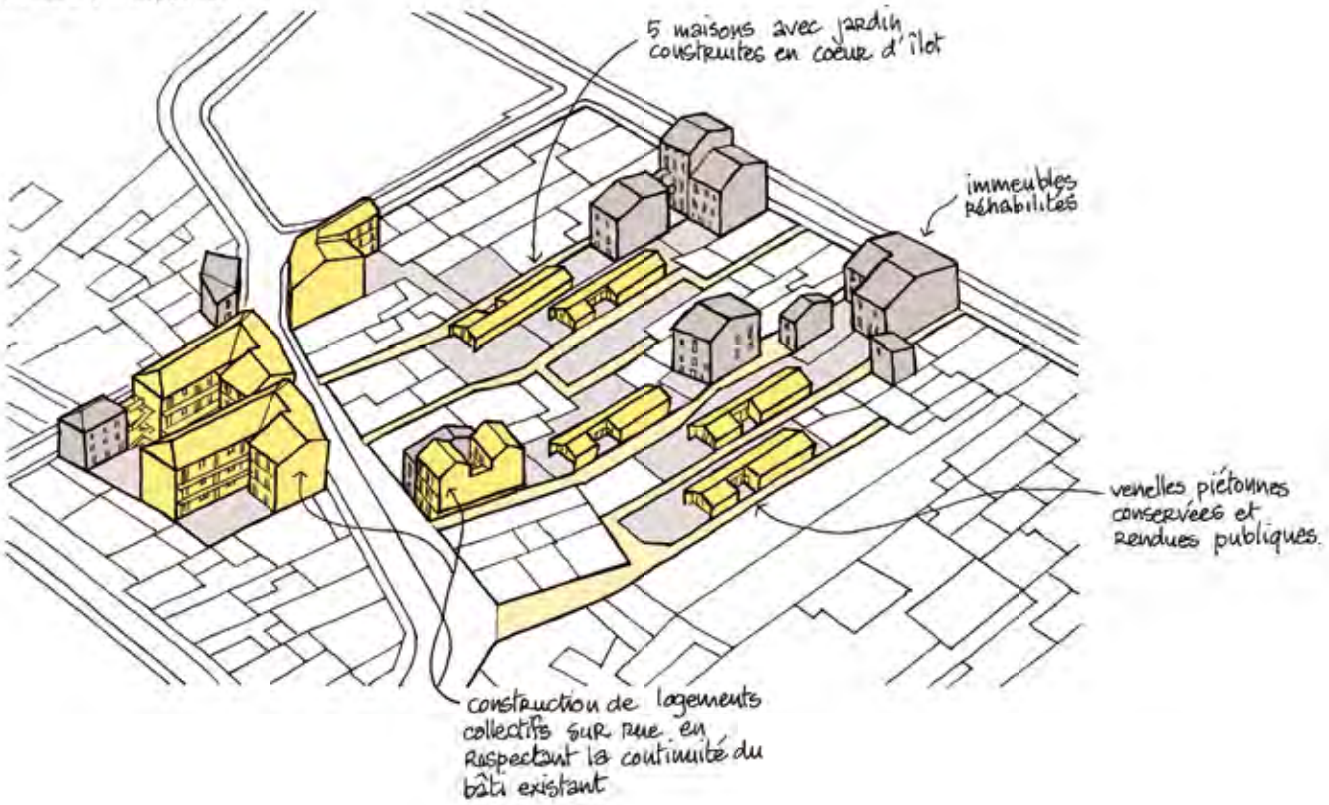
A l'intérieur de l'îlot, nous avons aussi pu reconstruire cinq maisons à patio sur un niveau, calées le long du parcellaire existant. Sur les pourtours, nous avons réhabilité et reconstruit des immeubles collectifs.

* Plan d'Occupation des Sols, remplacé aujourd'hui par le Plan Local d'Urbanisme.

ÉTAT EXISTANT
RELEVÉ DU BÂTI ET DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION.



PROJET RÉALISÉ



SAINTES, ÎLOT ARC-DE-TRIOMPHE
64 logements locatifs sociaux et en accession + 2 commerces
102 lgts/ha

RÉHABILITER LES BÂTIMENTS, RÉUTILISER LES MATÉRIAUX, RÉINVENTER L'EXISTANT

Une grande partie des bâtiments devait être réhabilitée, voire démolie. Dans ceux que nous avons conservés et rénovés, nous avons rencontré des situations de chantier très intéressantes qui nous ont permis de proposer des typologies de logements originales. Du petit collectif en locatif par exemple, avec certains logements qui ont presque un statut de maisons individuelles. Pour illustrer la variété de ces typologies, qui sont autant de manières différentes d'habiter dans cet îlot, il faut voir que les 64 logements de l'opération ont été répartis dans 21 bâtiments différents.

Nous avons également démonté les anciens murs, très abîmés, qui encadraient les venelles et réutilisé les pierres pour reconstruire ces murs à leur emplacement exact dans le parcellaire existant.

UN ÎLOT SANS VOITURES

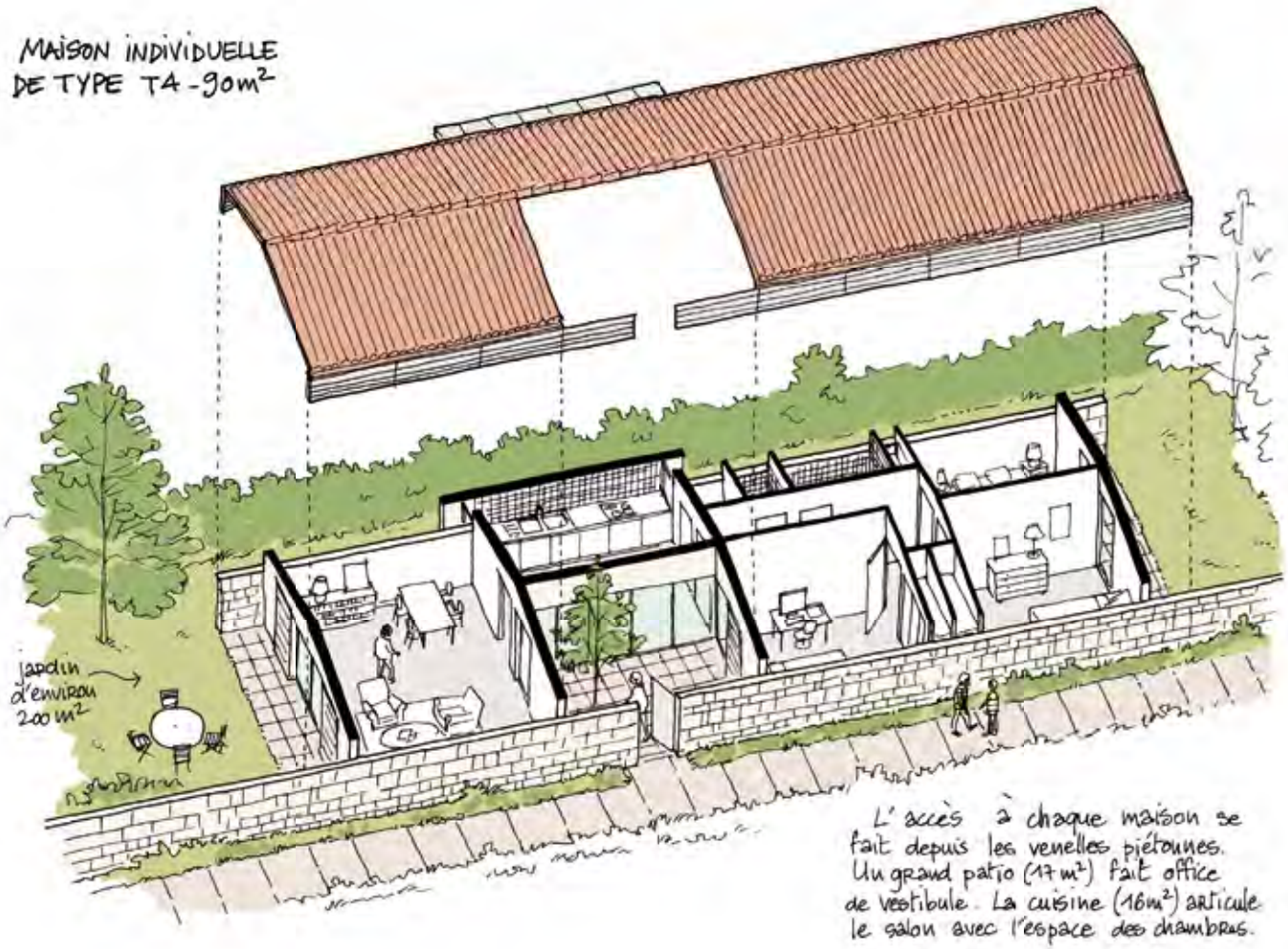
Dès le départ, nous avons posé le principe d'un îlot sans voitures. Le stationnement a été regroupé dans un parking souterrain de 30 places, sous le bâtiment neuf construit en périphérie de l'îlot. Nous avons aussi recréé du stationnement dans les rues. La ville de Saintes de son côté a réaménagé ses parkings proche de l'opération et construit un ouvrage à proximité pour compléter la capacité de stationnement du quartier.

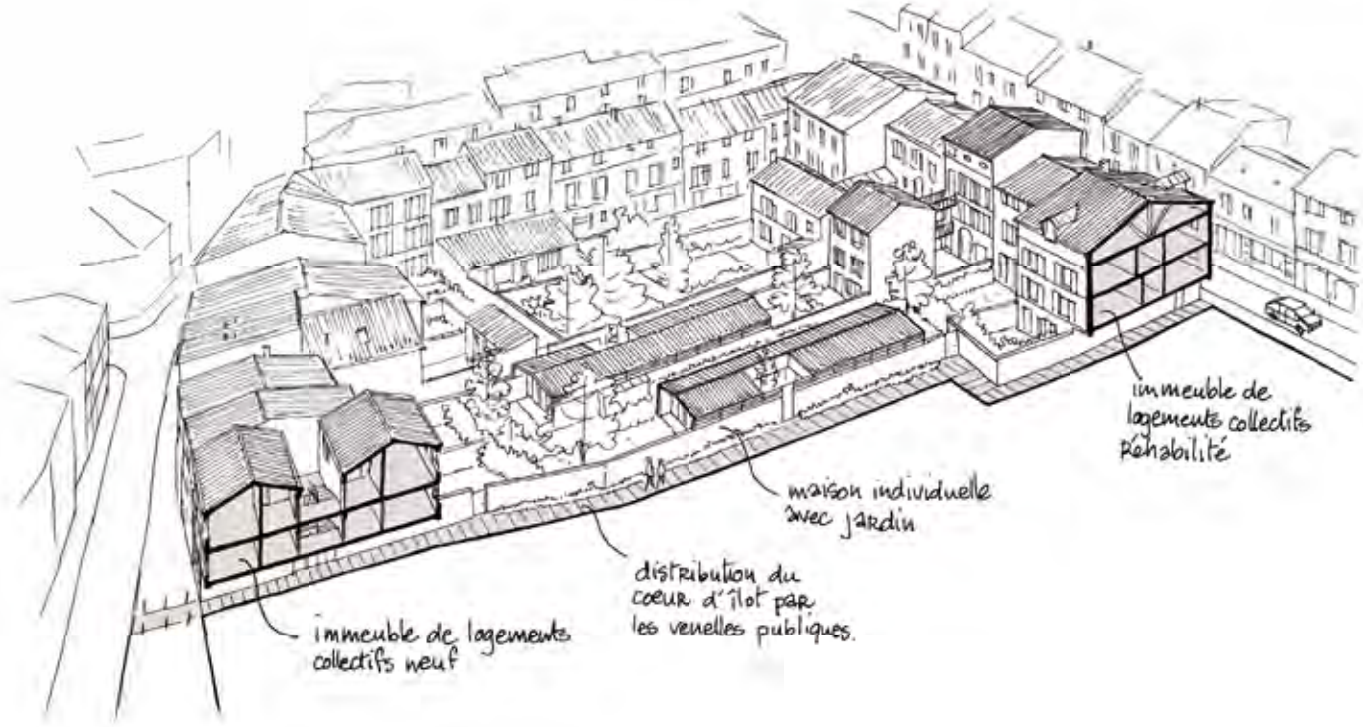
LE SUCCÈS DE LA RECONQUÊTE

Le processus a été long pour parvenir à faire revivre ce quartier. La ville de Saintes, qui ne voulait pas préempter ni exproprier les habitants, nous a demandé de négocier à l'amiable l'ensemble des propriétés, ce qui explique que l'opération ait duré dix ans. Elle a été décidée par une municipalité et poursuivie par une autre après les élections, dans une continuité de volonté politique qui témoigne de l'engagement sans faille de tous les acteurs.

« Les effets de cette opération sont ressentis par la population. Le repeuplement a eu lieu et s'est effectué sur la base d'une véritable mixité sociale. »

JEAN-JACQUES CARRE — ancien directeur de la SEMIS OPHLM


MAISON INDIVIDUELLE
DE TYPE T4 - 90m²
jardin d'environ 200 m²
L'accès à chaque maison se fait depuis les venelles piétonnes. Un grand patio (17 m²) fait office de vestibule. La cuisine (16m²) articule le salon avec l'espace des chambres.


immeuble de logements collectifs réhabilité
maison individuelle avec jardin
distribution du coeur d'îlot par les venelles publiques.
immeuble de logements collectifs neuf

PARIS

Rue des Haies

47 LOGEMENTS
LOCATIFS SOCIAUX
+ 1 GYMNASE
+ 1 JARDIN ASSOCIATIF

DATE :
livraison 2008
MAÎTRE D'OUVRAGE :
Paris Habitat OPH
NOM DE L'AGENCE :
TOA architectes associés

Dans un quartier de faubourg très dense du 20ème arrondissement de Paris, l'opération de la rue des Haies réussit l'insertion en finesse d'un programme mixte et compact. Sur une même parcelle, 47 logements sociaux, des parkings en sous-sol et un gymnase accueillant sur son toit un jardin associatif s'imbriquent et cohabitent en bonne entente. Une réponse urbaine et architecturale originale à la question de la densité, qui fait l'expérience de la gestion partagée des bâtiments par différentes institutions.

Christelle Besseyre, architecte au sein de TOA architectes associés, nous présente cette opération :

GARDER L'ESPRIT DU FAUBOURG

Nous avons commencé à travailler sur ce projet en 2004. Paris Habitat OPH, le bailleur social maître d'ouvrage, avait lancé un concours d'architecture pour une opération d'une quarantaine de logements, des parkings en sous-sol et un gymnase. La difficulté ici était d'intégrer cet équipement sportif massif – cette boîte de 44 x 24 x 9 mètres – dans un tissu de faubourg fait de venelles, d'anciennes parcelles agricoles en lanières, avec des bâtiments de différentes hauteurs. Nous avons été aidés par un secteur de plan de masse* très intelligemment pensé en fonction de ce site et de ses potentiels, qui permet de garder l'esprit du faubourg tout en autorisant l'insertion de cet équipement public.

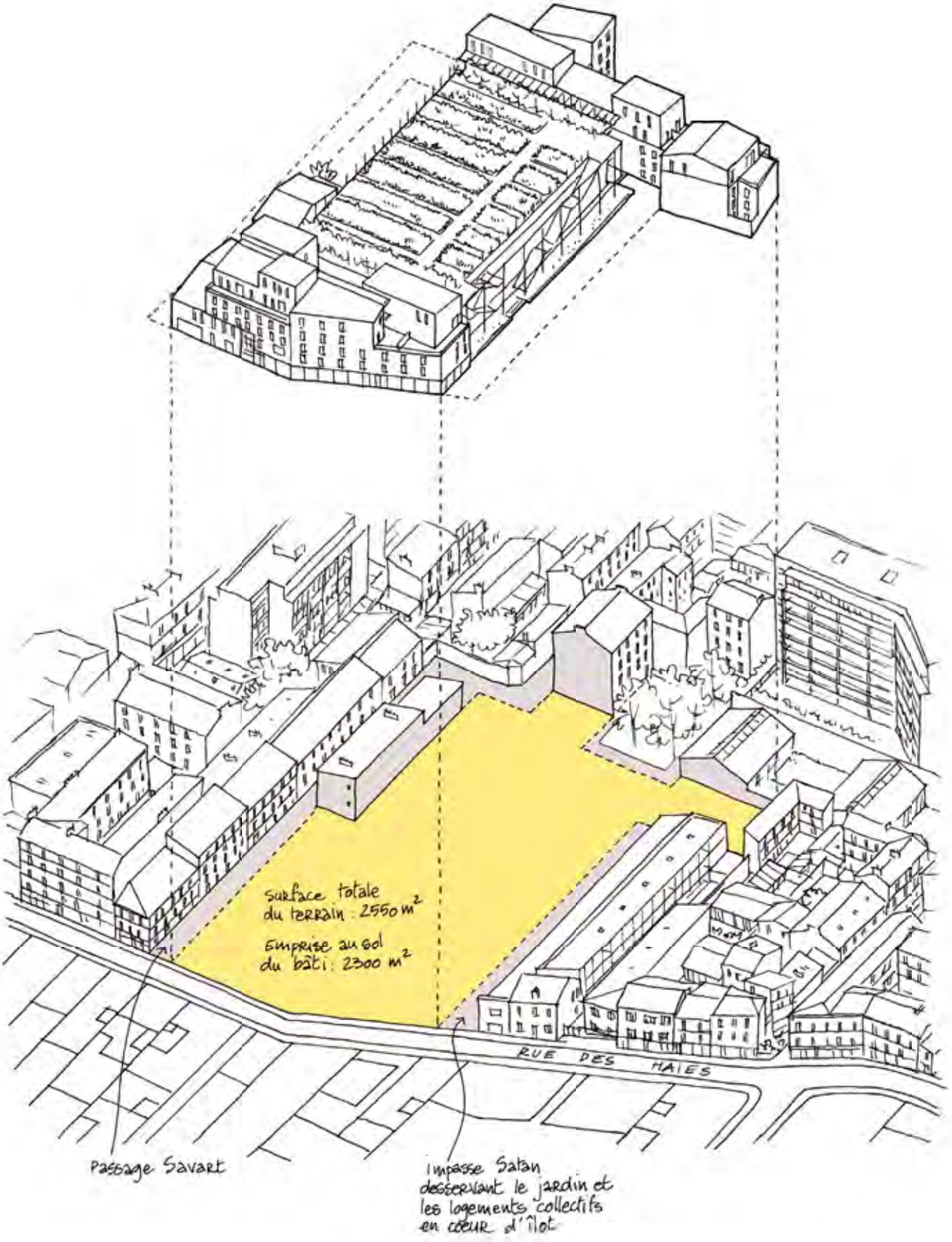
* Le secteur de plan de masse est un secteur particulier du Plan local d'urbanisme (PLU), dans lequel un plan précis, côté en trois dimensions, définit le volume, les prescriptions architecturales à respecter et la destination des bâtiments susceptibles d'être construits.

DES LOGEMENTS, UN GYMNASE, ET EN PLUS, UN « JARDIN SUR LE TOIT »

Nous avons construit trois bâtiments de logements autour du gymnase. Deux collectifs, le premier sur la rue des Haies et un autre à l'arrière, accessible par l'impasse Satan, et deux maisons individuelles le long du passage Savart. Nous voulions éviter que les logements situés aux étages les plus élevés aient vue sur les 1 000 m² de toiture du gymnase. Nous avons donc proposé ce jardin sur le toit, qui n'était pas dans le programme du concours. Avant les travaux la parcelle était déjà cultivée par l'association « Le jardin solidaire », et il ne nous paraissait pas envisageable de priver le quartier de son seul espace vert. Avec ce nouveau jardin, nous avons voulu redonner de l'espace aux gens qui allaient vivre dans ces logements, et plus largement à l'ensemble des habitants du quartier.

« C'est très agréable d'être dans ce jardin, c'est comme une bouffée d'air, on est moins oppressé par la ville. C'est un espace ouvert, en hauteur, près du ciel, qui offre un vrai sentiment de liberté dans ce contexte très urbain. »

FRANÇOISE SPUHLER — Association La Fayette accueil, gestionnaire du jardin


Surface totale du terrain : 2550 m²
Emprise au sol du bâti : 2300 m²
RUE DES HAIES
Passage Savart
Impasse Satan desservant le jardin et les logements collectifs en cœur d'îlot

PARIS, RUE DES HAIES
47 logements locatifs sociaux
+ 1 gymnase + 1 jardin associatif
184 lgts / ha

UNE GESTION PARTAGÉE

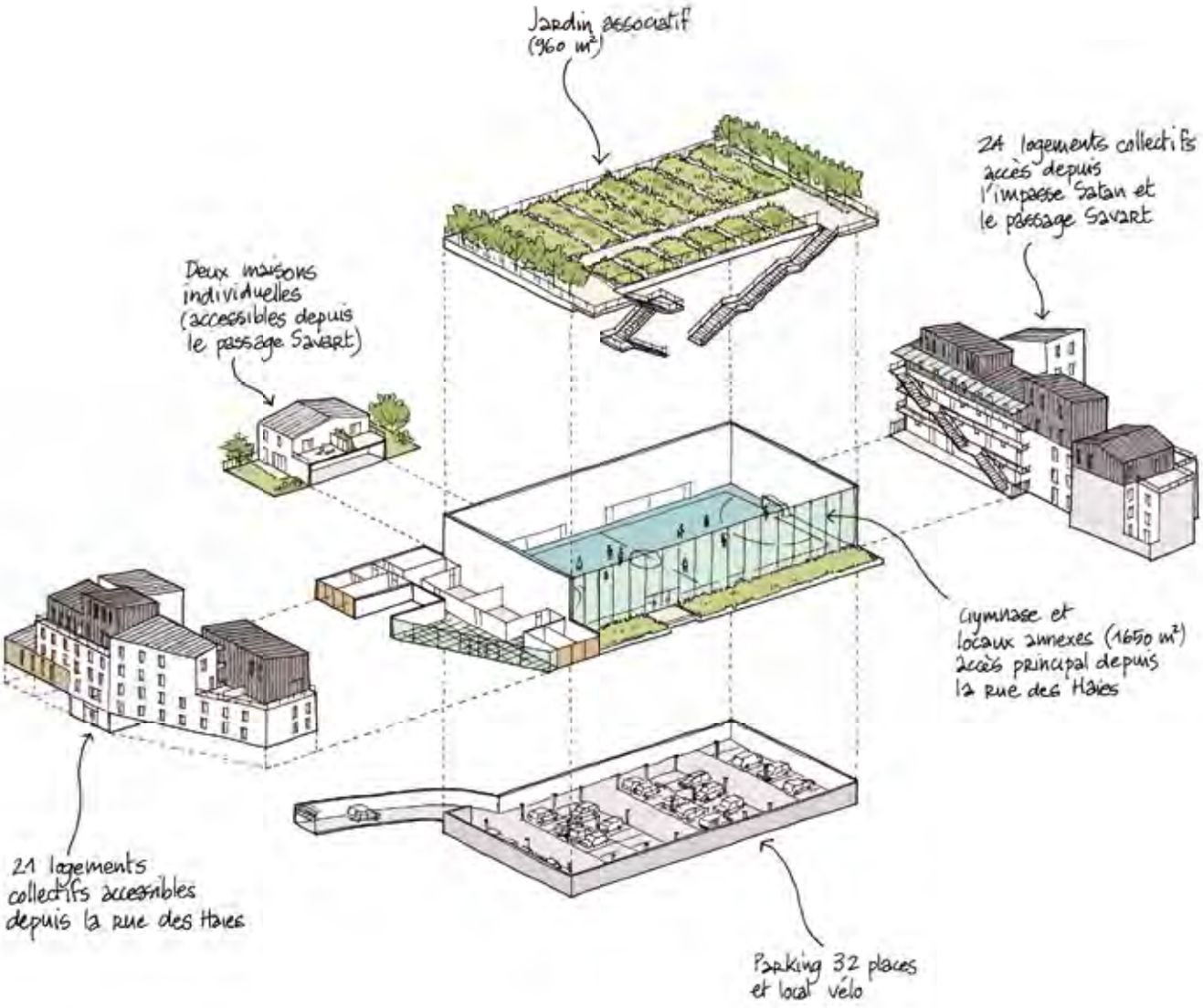
Nous avons eu de nombreuses discussions pour savoir comment faire fonctionner ensemble tous ces programmes, qui ne sont pas gérés par les mêmes institutions : le gymnase est occupé par la ville de Paris, les logements appartiennent à Paris Habitat et les jardins sont gérés par l'association La Fayette Accueil. Si ce projet marche aujourd'hui, c'est qu'il y avait dans l'équipe tous les ingrédients pour que l'émulsion prenne : un maître d'ouvrage très volontaire et des services de la ville de Paris très motivés. Finalement, cette expérience montre que la co-gestion est possible, même si c'est un dispositif compliqué.

DES PROGRAMMES OUVERTS SUR LE QUARTIER

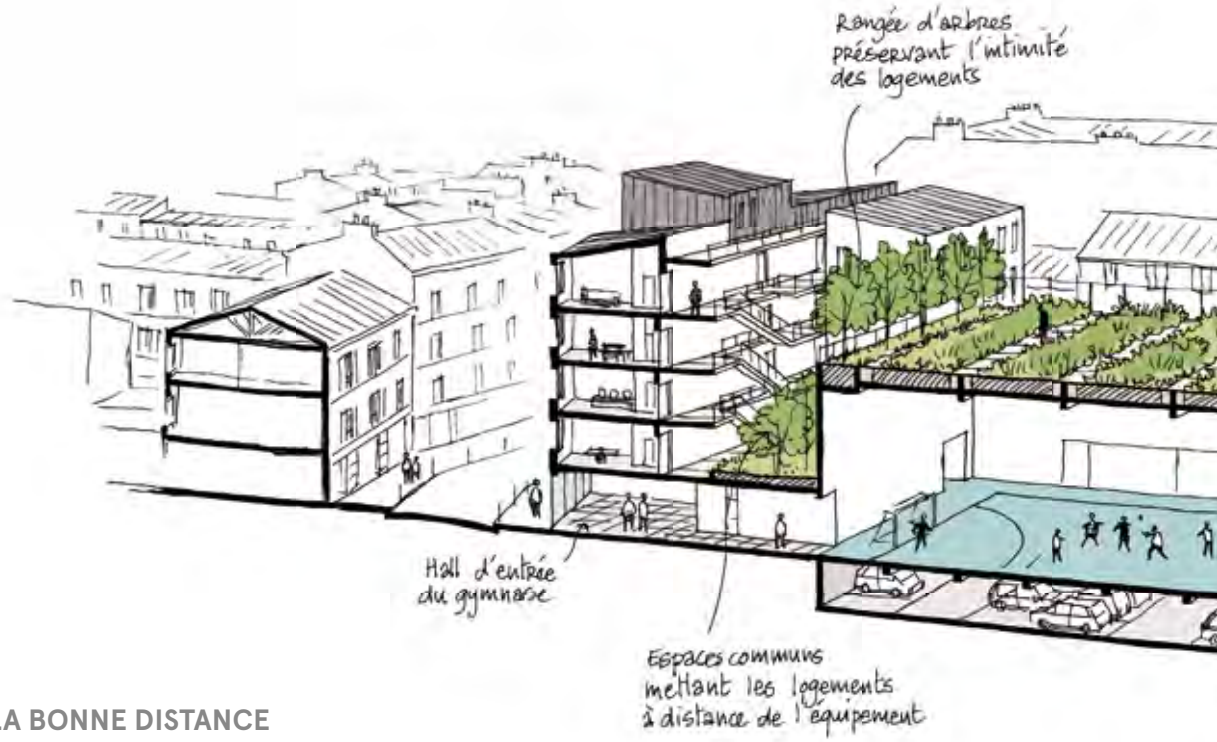
Le secteur est très dense. L'enjeu consiste donc à occuper le peu de terrain qu'on a de la meilleure façon possible, pour que chacun puisse bien vivre avec les autres. La question qui se pose, c'est celle des interactions entre des programmes étroitement imbriqués, qui génèrent différents usages selon les moments de la journée et doivent avoir chacun des accès indépendants.

Nous voulions que le gymnase soit visible depuis la rue, sans forcément avoir une grande boîte de 9 mètres de haut en façade. Nous avons donc imaginé cette ouverture vitrée de plain-pied sur la rue des Haies, avec les logements au-dessus, comme une invitation à venir voir ce qu'il se passe à l'intérieur.

L'impasse Satan fonctionne le jour comme un espace public. Elle dessert à la fois le « jardin sur le toit », par les deux grands escaliers qui longent la façade du gymnase, et les logements situés en fond de parcelle. La nuit, elle reste fermée au niveau de la rue des Haies.



L'ensemble de l'opération est co-géré (co-gestion des espaces) par trois opérateurs différents : l'OPH Paris Habitat pour les logements, la Mairie de Paris pour le gymnase et une association pour le jardin (Lafayette Accueil).



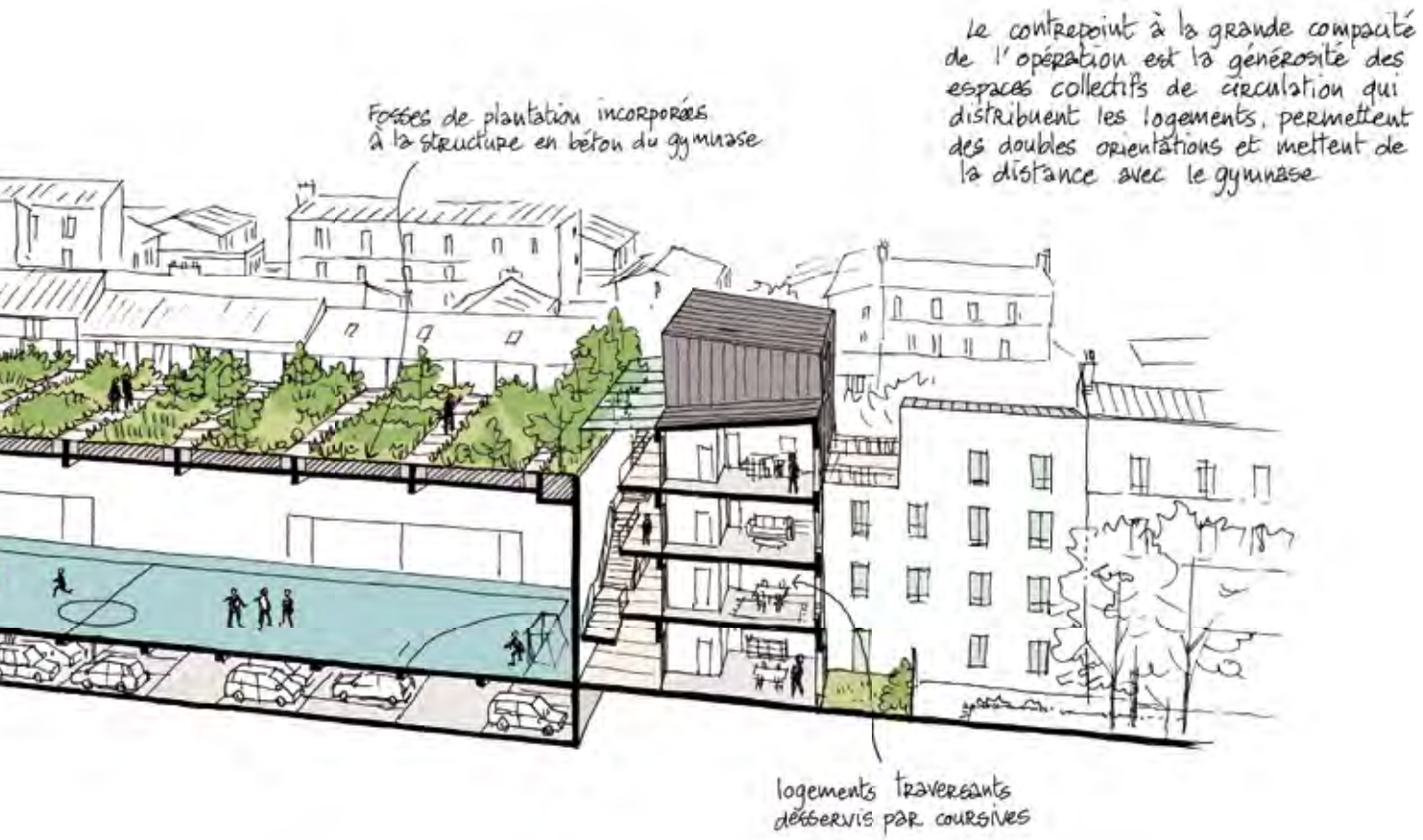
TROUVER LA BONNE DISTANCE

Le gymnase est un volume opaque ; pour installer d'autres programmes autour, il nous fallait un minimum de recul. Nous avons trouvé plusieurs systèmes pour se mettre à distance. A l'arrière du gymnase, l'immeuble de logements est assez fin, avec des appartements traversants, qui donnent sur un système de coursives et un grand escalier adossé à la façade. Dans le bâtiment donnant sur la rue des Haies, c'est un patio qui apporte de la lumière et du dégagement.

Une vie spécifique se met en place sur les coursives. Ça commence avec quelques pots de fleurs, des poussettes, parfois un petit meuble pour ranger les chaussures. On espère qu'ensuite, quand les habitants se connaîtront mieux, ce seront de vrais lieux de vie, avec des enfants qui jouent, des parents qui discutent. En plus de créer une distance avec le gymnase, elles offrent des espaces de vie supplémentaires rendant plus supportable la taille relativement petite des logements.

Il fallait également préserver l'intimité des habitations situées en vis-à-vis du jardin sur le toit. On a donc deux lisières plantées d'arbres, des sumacs, qui permettent de limiter les nuisances et la visibilité dans cet espace très exigu.

Aujourd'hui, grâce à l'engagement de tous les gestionnaires, les différents équipements vivent leur vie en bonne entente, ce qui n'avait rien d'évident au départ. Ce type d'opération montre bien que l'imbrication des programmes et la gestion partagée peuvent apporter des réponses pertinentes à la question de la densité en milieu urbain.


Le contrepoint à la grande compacité de l'opération est la générosité des espaces collectifs de circulation qui distribuent les logements, permettent des doubles orientations et mettent de la distance avec le gymnase
Fosses de plantation incorporées à la structure en béton du gymnase
logements traversants desservis par coursives

PARIS

Passage de la Brie

18 LOGEMENTS
LOCATIFS SOCIAUX
+ 1 LOCAL D'ACTIVITÉS BRUT

DATE :
concours 2004 -livraison 2010
MAÎTRE D'OUVRAGE :
SIEMP
NOM DE L'AGENCE :
Explorations architecture

Dans le cadre de la requalification globale d'un des quartiers les plus denses de Paris, cette opération de 18 logements en construction neuve et en réhabilitation vient se nicher dans les interstices du tissu du faubourg pour y réintroduire des ouvertures, de la lumière et du confort. Sans rien perdre de la densité caractéristique de ce secteur, ce projet compose avec un cadre réglementaire particulièrement contraignant pour offrir aux habitants une nouvelle qualité de vie en cœur d'îlot.

Yves Pagès, architecte associé au sein d'Explorations architecture, nous présente cette opération :

LUTTER CONTRE L'INSALUBRITÉ

Sous la première mandature de Bertrand Delanoë, le Conseil de Paris avait confié à la SIEMP* une mission d'éradication de l'insalubrité. Les logements du Passage de la Brie, qui étaient en très mauvais état, avec des bâtiments étayés en travers de la voie, faisaient partie des immeubles qui devaient être démolis ou réhabilités dans le cadre de cette mission. La SIEMP a lancé trois opérations distinctes pour créer 35 logements sociaux, en construction neuve ou en réhabilitation, et pour réaménager la voirie.

* SIEMP : société immobilière d'économie mixte de la Ville de Paris, bailleur social et constructeur de logements sociaux

L'ARBRE DES VOISINS

En 2004, nous avons participé à un concours qui portait sur deux des immeubles du Passage. L'un a été démoli et reconstruit et l'autre démoli en partie et réhabilité. Le programme prévoyait de construire 18 à 20 logements sur la base d'un plan directeur*, qui contenait déjà l'idée d'un élargissement visuel de ce passage très étroit et d'une cour, tout en inscrivant les bâtiments dans l'esprit et l'échelle de cette architecture de faubourg.

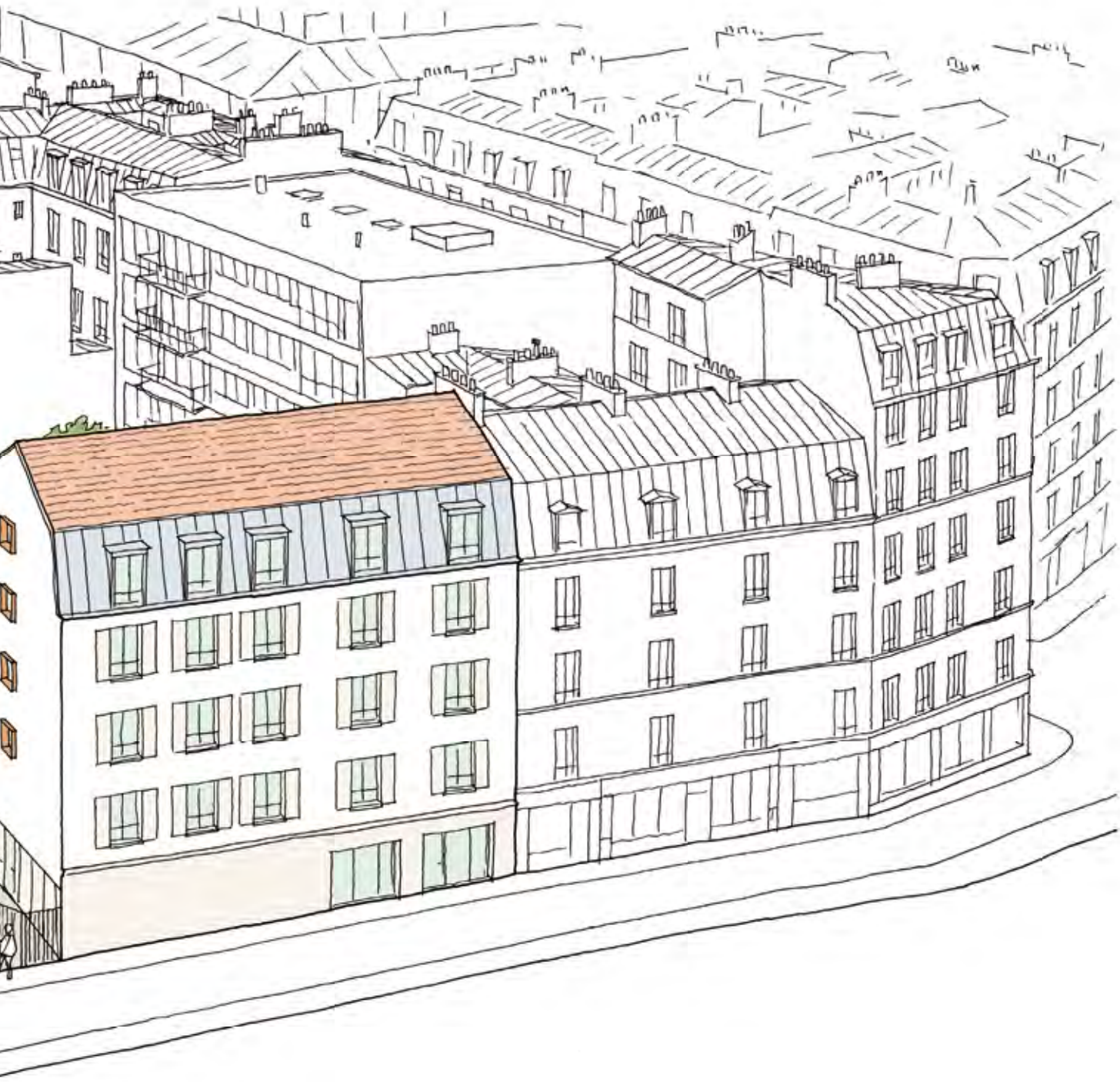
* Le plan directeur a défini les orientations d'aménagement du Passage, le programme et l'implantation des bâtiments.

Nous avons poussé cette idée en développant une extension de l'espace public du Passage vers l'intérieur de l'îlot pour ouvrir de nouvelles perspectives, amener de la lumière, de l'espace et de la végétation. Nous avons aussi cherché à maximiser les vues et à créer une liaison visuelle avec les cours des parcelles voisines. Aujourd'hui, la végétation du cœur d'îlot devient perceptible depuis le Passage de la Brie. On voit même la cime de l'arbre des voisins.

Bien qu'on ait démoli et créé une ouverture, la densité est préservée. La fragmentation du bâti permet d'offrir à chaque logement des orientations multiples et de proposer des jardins privatifs en rez-de-chaussée, en plus d'une cour commune ouverte à tous les habitants. Finalement, c'est dense, mais il y a aussi de la lumière et des vues. Des choses simples, mais essentielles.

NORD
cour plantée d'une parcelle voisine
PASSAGE DE LA BRIE
Démolition d'un bâtiment insalubre et démolition partielle du deuxième immeuble occupant la parcelle

10 logements implantés dans l'extension et la réhabilitation de l'immeuble existant
Deux autres opérations de logements menées par la SIEMP
construction d'un bâtiment de 8 logements
ouverture visuelle du passage de la Brie sur la cour plantée du coeur d'îlot

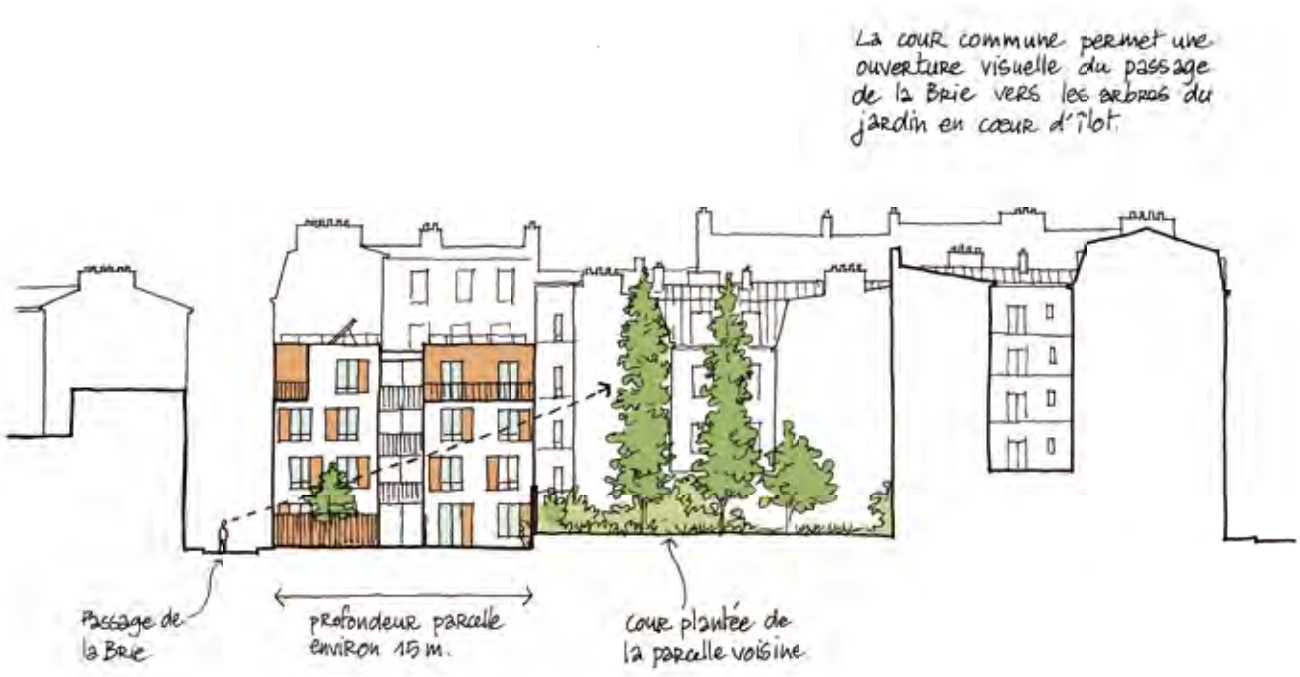


PARIS, PASSAGE DE LA BRIE
18 logements locatifs sociaux
308 lgts/ha

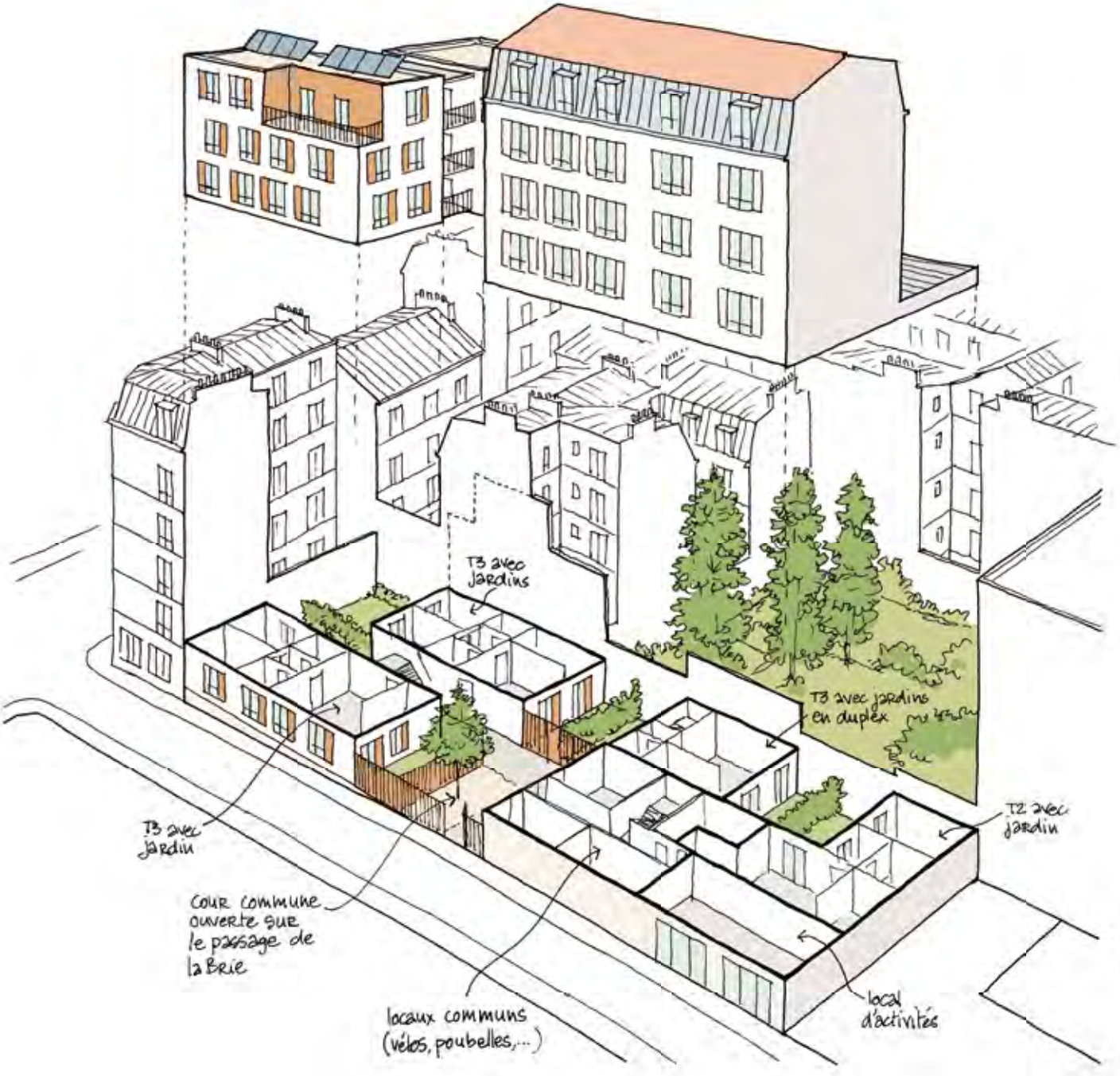
DE LA COMPLEXITÉ DE CONSTRUIRE EN SECTEUR DENSE

Construire et rénover dans un secteur très étroit et pour partie en ruines, c'est complexe techniquement et réglementairement. Le Plan Local d'Urbanisme est ici particulièrement contraignant. Nous avons donc dessiné tous les prospects* pour faire apparaître ce qu'on appelle les « volumes capables », c'est-à-dire les gabarits dans lesquels on avait le droit de construire. À partir de ces volumes, on a commencé à imaginer l'architecture : où positionner les ouvertures, les accès ; comment fragmenter le bâti pour créer des terrasses, quelles vues dégager ? Comment finalement dépasser les contraintes pour proposer aux habitants un lieu agréable à vivre ?

* Ensemble de règle inscrites aux documents d'urbanisme permettant de définir les gabarits constructibles.



Les logements s'installent dans la profondeur de la parcelle pour libérer au centre l'espace d'une cour commune et des jardins privatifs. La cour fait office de hall d'entrée et distribue l'ensemble de l'opération.



Surface du terrain : 585 m²
Emprise au sol du bâti : 390 m²
Espaces extérieurs en RDC : 195 m²

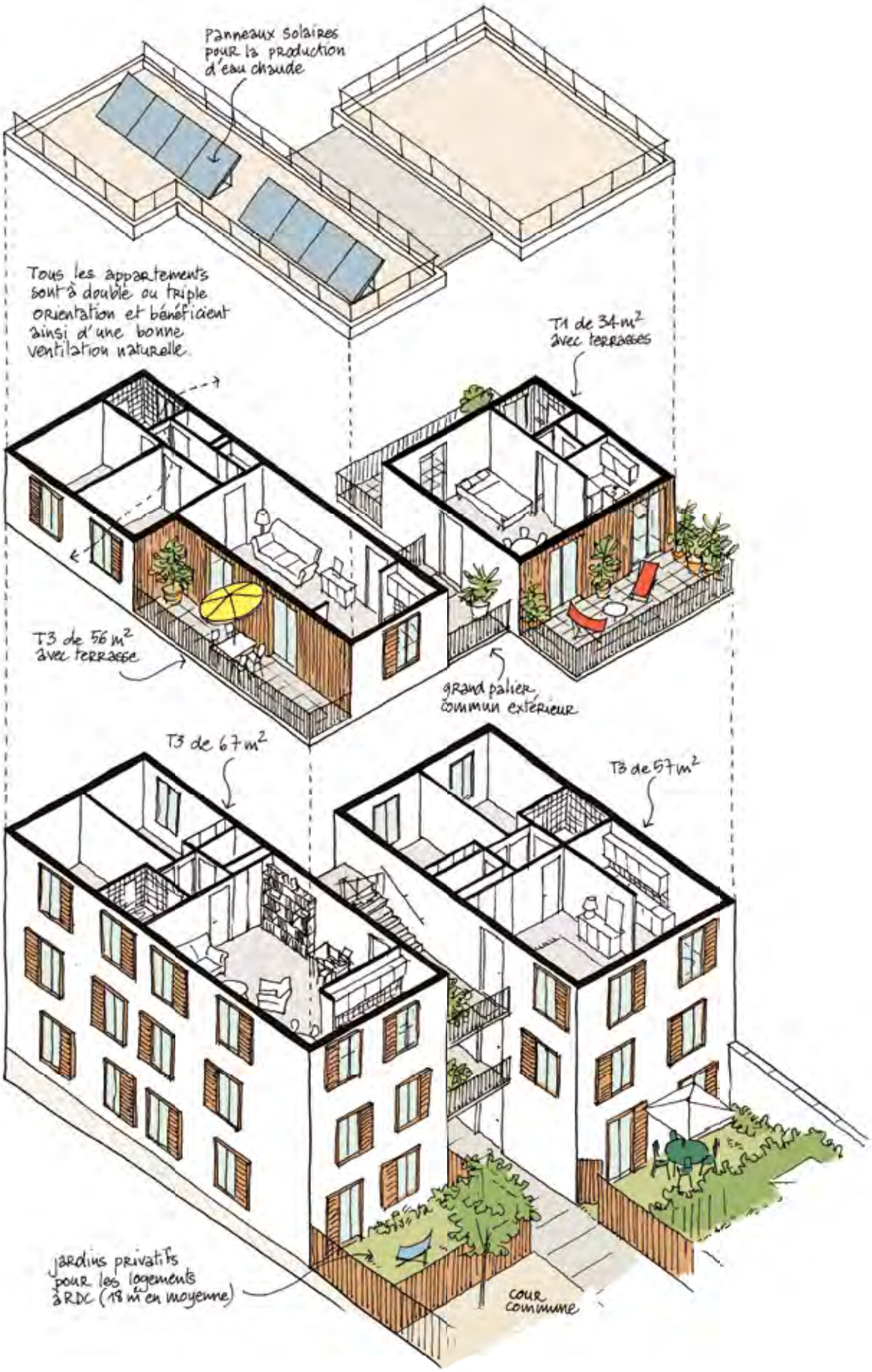
PARTAGER LES ESPACES EXTÉRIEURS

On rentre dans l'opération par une cour commune qui dessert tous les bâtiments, comme un grand hall à ciel ouvert que les habitants peuvent investir comme ils le souhaitent. C'est cette même idée de faciliter l'appropriation qui nous a conduit à proposer une cage d'escalier à l'air libre dans l'immeuble neuf, avec de grands paliers. On peut imaginer que si les locataires s'entendent bien ça peut fonctionner, qu'ils mettront des plantes et laisseront leurs enfants jouer dehors. On voulait aussi que chaque appartement bénéficie d'un espace extérieur chaque fois que c'était possible : tous les rez-de-chaussée disposent donc d'un jardin et, dans les logements élevés, la superficie des terrasses est parfois aussi importante que celle de l'appartement.

DES DÉTAILS QUI CHANGENT TOUT

Dans ce contexte très dense, il fallait que les logements soient confortables, sans trop de vis-à-vis, avec de la lumière qui arrive largement à l'intérieur et un maximum d'ouvertures et de vues. Tous les logements sont donc traversants, voire à triple orientation. C'est la même chose avec les salles de bain, qui ont presque toutes des fenêtres, ce qui est appréciable et rare.

Le projet ne renvoie pas l'image du logement social : c'est une architecture très simple, mais les détails sont soignés. Le traitement des fenêtres et la présence du bois dans tout le système de volets, de garde-corps et de clôtures, répond à l'exigence commune que nous avions avec la SIEMP d'avoir des bâtiments de qualité et un niveau de prestations élevé. Parce que le logement social n'est pas un « sous-produit » et mérite de bénéficier de la même attention que le privé.


Panneaux solaires pour la production d'eau chaude
Tous les appartements sont à double ou triple orientation et bénéficient ainsi d'une bonne ventilation naturelle
T1 de 34 m² avec terrasses
T3 de 56 m² avec terrasse
grand palier commun extérieur
T3 de 67 m²
T3 de 57 m²
jardins privatifs pour les logements à RDC (18 m² en moyenne)
cour commune

BLANQUEFORT

Labonne / Roldan

À cinq minutes à pied du centre-ville de Blanquefort, dans un quartier hétérogène et sans qualité urbaine particulière, 30 logements et des bureaux viennent trouver leur place entre d'anciennes fermes, des équipements publics et de l'habitat. À partir de visites et de discussions *in situ*, qui ont permis d'identifier le foncier potentiellement constructible et les bâtiments qui pouvaient être réhabilités, le projet avance, pas à pas, dans le respect de l'identité du lieu. La densité émerge dans les interstices, au gré des situations rencontrées sur le terrain.

Alexandre Chemetoff, architecte, urbaniste et paysagiste, nous présente ce projet :

30 LOGEMENTS DONT
7 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX
23 LOGEMENTS EN ACCESSION
+ BUREAUX DE LA SEMI

DATE :
livraison 2011
MAÎTRE D'OUVRAGE :
SEMI de Blanquefort
NOM DE L'AGENCE :
Atelier Alexandre Chemetoff

VISITER ET DÉBATTRE

Le Maire de Blanquefort, Vincent Feltesse, nous a demandé d'élaborer un plan guide* pour sa commune. Je lui ai dit que cela ne me paraissait pas complètement approprié, mais que l'on pouvait visiter ensemble le territoire, et repérer tout ce que l'on pourrait faire tout de suite. Nous avons donc proposé de développer des projets autour de l'idée de « situations construites », c'est-à-dire en nous appuyant sur des situations réelles, sur ce qui se passe véritablement sur place.

La Communauté Urbaine de Bordeaux avait acheté une ferme, la ferme Labonne, près du centre-ville de Blanquefort. Le prix du terrain imposait de construire trente logements pour parvenir à un équilibre financier et rentabiliser l'opération de ZAC* qui avait été mise en place. Mais pour construire ces logements, sans changer les règles du PLU*, il fallait démolir la ferme. Est-ce qu'il n'était pas plus intéressant de trouver une solution pour garder la ferme et construire en plus les trente logements ?

Nous avons donc organisé un certain nombre de discussions sur place avec le président de la Communauté Urbaine, le directeur de l'agence d'urbanisme, les gens qui avaient écrit le règlement d'urbanisme, des promoteurs, des entrepreneurs de construction, des architectes. Parce que nous pensons que l'urbanisme mérite d'être débattu *in situ* pour reposer la question du programme, du projet, de ce que l'on est véritablement en train de faire. C'est quand on est dans la construction des choses qu'il faut les partager, les montrer et en discuter, pas avant qu'elles ne commencent.

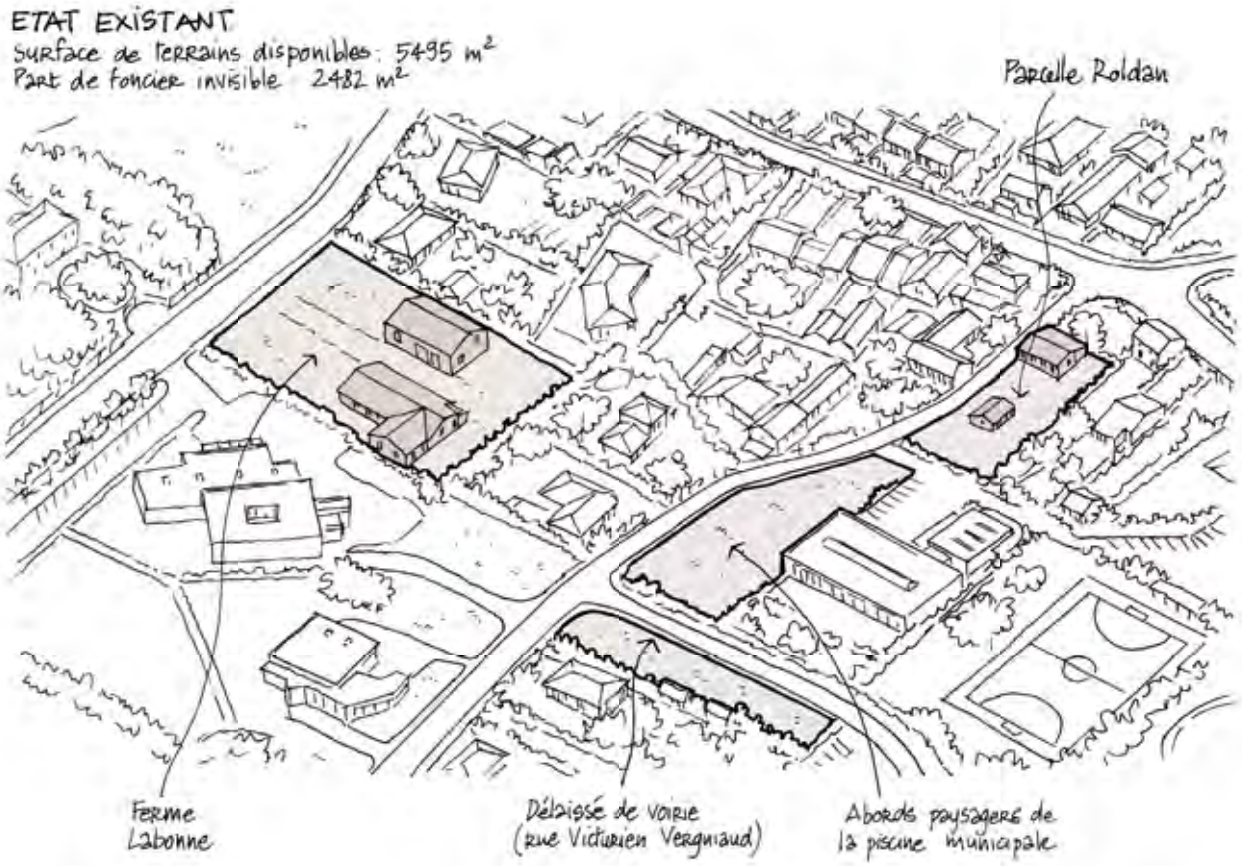
*plan guide : ce terme avait déjà été utilisé par Alexandre Chemetoff pour le projet de l'île de Nantes. Il désigne un plan précis, actualisé régulièrement en même temps que le projet avance, qui dessine les ambitions du territoire. C'est un outil de travail évolutif qui permet à tous les acteurs de la ville de partager le projet.

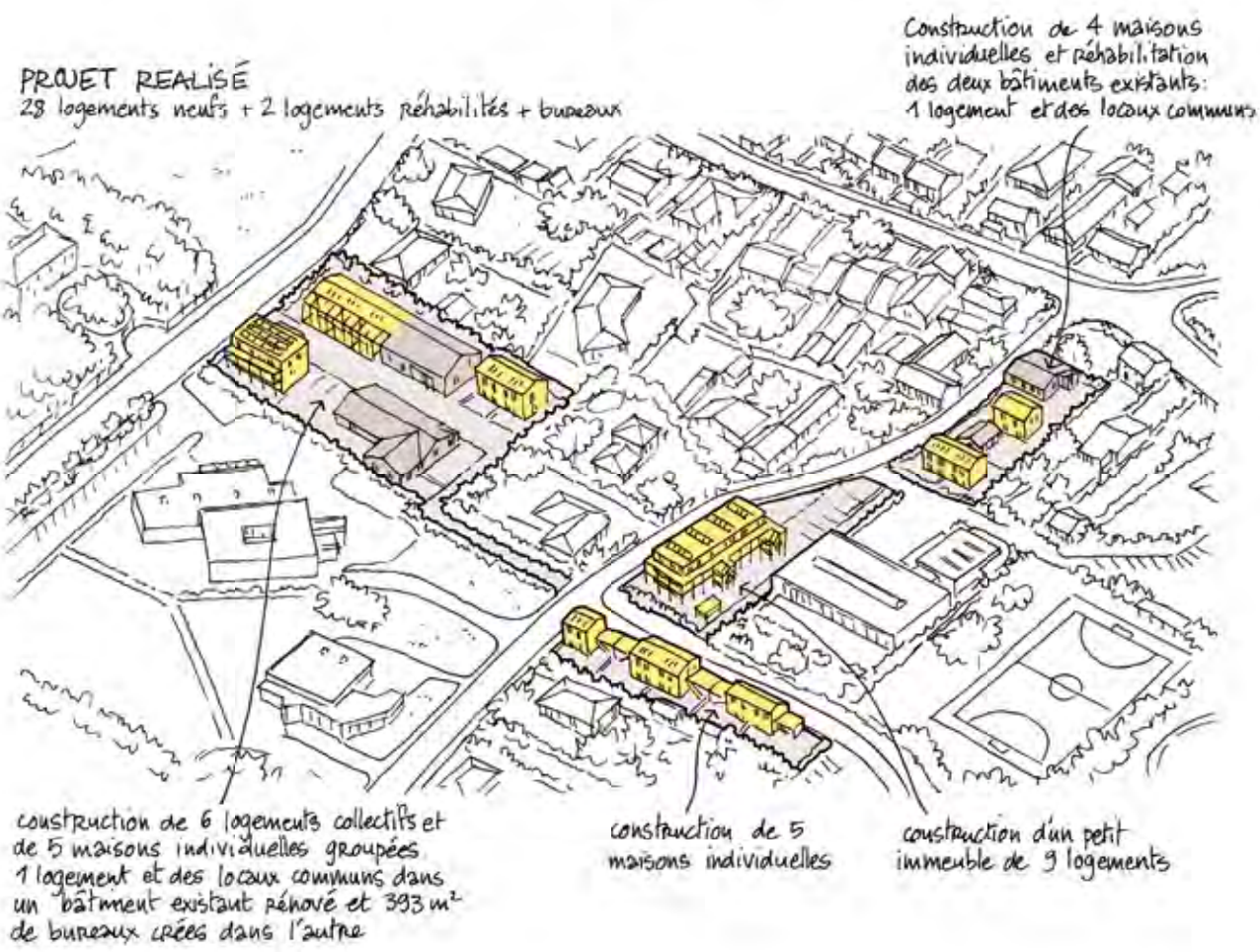
*Zone d'Aménagement Concerté : opération publique d'aménagement visant à aménager et équiper des terrains pour y réaliser des programmes mixtes de logements, de bureaux ou d'industries et d'équipements collectifs.

*Plan Local d'Urbanisme : document d'urbanisme qui établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement sur le territoire d'une ou plusieurs communes et fixe les règles générales d'utilisation du sol sur ce territoire.

LE FONCIER INVISIBLE

Nous avons cherché où nous pourrions construire tout autour de la ferme Labonne et nous avons trouvé une autre parcelle, celle de la famille Roldan, ainsi que des délaissés de voiries et une partie du terrain occupé par la piscine communale. C'est ce que nous appelons le foncier invisible, c'est-à-dire du foncier qui appartient à la Communauté Urbaine ou à la Ville, desservi, viabilisé, mais non utilisé. Nous avons donc réparti autrement les trente logements sur l'ensemble de ces terrains. Le long d'une des rues, nous avons libéré une bande de 12 mètres pour construire cinq maisons.


ETAT EXISTANT
Surface de terrains disponibles : 5495 m²
Part de foncier invisible 2482 m²
Parcelle Roldan
Ferme Labonne
Délaissé de voirie (rue Victurien Verguiaud)
Abords paysagers de la piscine municipale


PROJET REALISÉ
28 logements neufs + 2 logements réhabilités + bureaux
Construction de 4 maisons individuelles et réhabilitation des deux bâtiments existants : 1 logement et des locaux communs
construction de 6 logements collectifs et de 5 maisons individuelles groupées 1 logement et des locaux communs dans un bâtiment existant réhové et 393 m² de bureaux crées dans l'autre
construction de 5 maisons individuelles
construction d'un petit immeuble de 9 logements

BLANQUEFORT, LABONNE - ROLDAN
30 logements locatifs sociaux et en accession + bureaux
46 lgts /ha

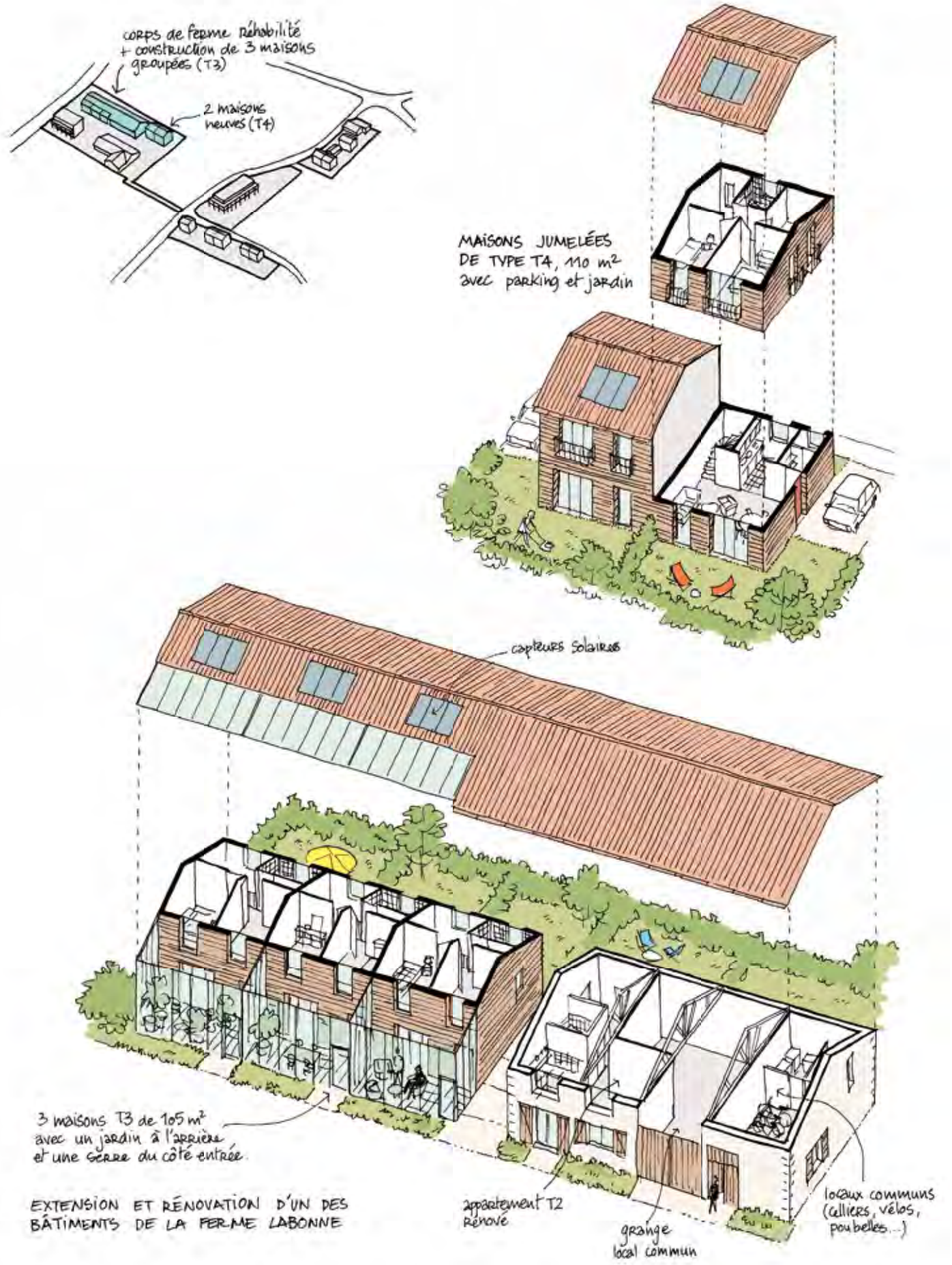
NOTRE PATRIMOINE COMMUN

Nous avons fait un repérage assez précis de ce qui poussait sur ces terrains, parce que le défrichage est aussi une manière de préparer le site à être construit. Il faut se servir de ce qu'on y trouve pour valoriser ce que l'on va faire. Pas seulement défricher, mais aussi déchiffrer le terrain. Nous avons décidé de faire le projet avec ce qu'il y avait sur place : cette ferme, ce garage en briques, cet arbre, parce qu'ils font partie d'un patrimoine commun, de l'identité de ce quartier. C'est aussi une façon de regarder avec bienveillance l'urbanisme qui a été consenti avant nous. Comment le réutiliser ? Comment faire des travaux avec précaution ?

En procédant de cette manière, nous créons un endroit qui est partagé par les nouveaux venus. Sur la porte de la ferme, les enfants qui ont habité là ont écrit à la craie : « Cette maison ne sera jamais à personne sauf aux Labonne ». Ce slogan montre l'attachement de ces enfants à cette maison dans laquelle ils ont grandi. Il pose aussi la question de la densité à cet endroit-là, à laquelle il ne faut pas renoncer, pas plus qu'à l'identité de ce secteur. C'est l'idée de la transmission et de l'héritage. On fait partager une chose à laquelle on a été attaché, afin d'en faire profiter le plus grand nombre. D'une certaine façon, on est toujours dans la ferme Labonne, même si ce n'est plus tout à fait le même endroit.

« Nous ne faisons pas ici de grands schémas urbains, mais une opération témoin pour le centre-ville. Il s'agit d'une expérience, pas d'un modèle. »

PIERRE CHAUMAZ — Architecte en chef du projet de l'opération


corps de ferme réhabilité + construction de 3 maisons groupées (T3)
2 maisons neuves (T4)
MAISONS JUMELÉES DE TYPE T4, 110 m² avec parking et jardin
capteurs solaires
3 maisons T3 de 105 m² avec un jardin à l'arrière et une serre du côté entrée
EXTENSION ET RÉNOVATION D'UN DES BÂTIMENTS DE LA FERME LABONNE
appartement T2 rénové
grange local commun
locaux communs (celliers, vélos, poubelles...)

INTERVENIR DANS UNE « SITUATION CONSTRUITE »

Dans la grange de la ferme Labonne, il y avait un appartement destiné auparavant aux jeunes mariés, qui vivaient là en attendant de trouver un autre logement. Quand on a discuté du programme, on s'est dit que cet appartement pouvait constituer un certain type de logement. Il fait 48 m², ce qui est un peu petit pour un T2, mais nous l'avons quand même réhabilité et nous avons repris son gabarit pour construire de nouveaux bâtiments.

La SEMI* a installé ses bureaux dans l'ancienne partie habitée de la ferme et dispose de la grange avec des salles pour projeter, pour montrer, pour exposer. Ils ont un petit jardin potager avec un puits, un figuier, des tables qu'ils peuvent sortir dehors quand il fait beau. La toiture a été prolongée pour abriter trois maisons en duplex.

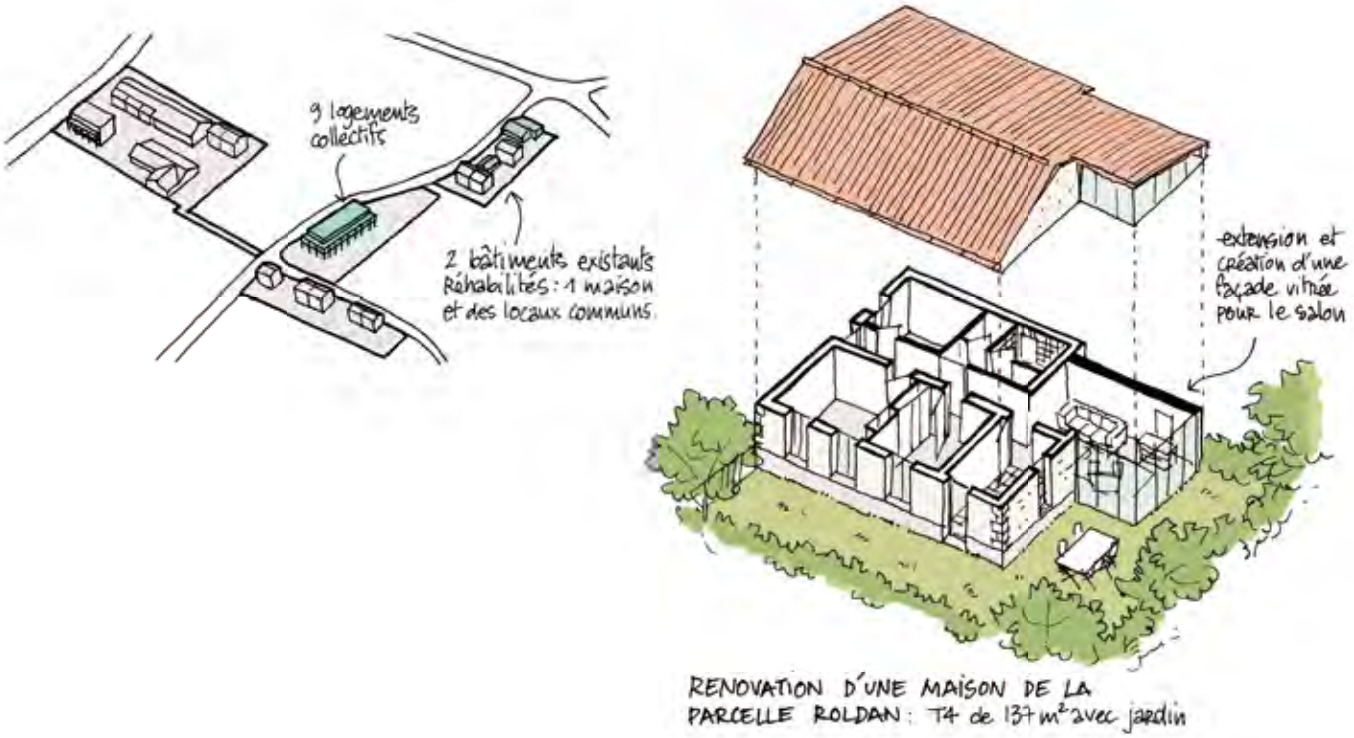
On a aussi un petit collectif de six logements, soit deux logements sur trois niveaux. Il y a en tout 13 maisons individuelles – jumelles ou seules – mais aucune n'est identique et 15 logements collectifs répartis dans deux petits immeubles de trois niveaux, plus un logement réhabilité. Nous proposons ainsi une offre variée dans les types de logements et les situations.

* Société d'Économie Mixte immobilière de Blanquefort

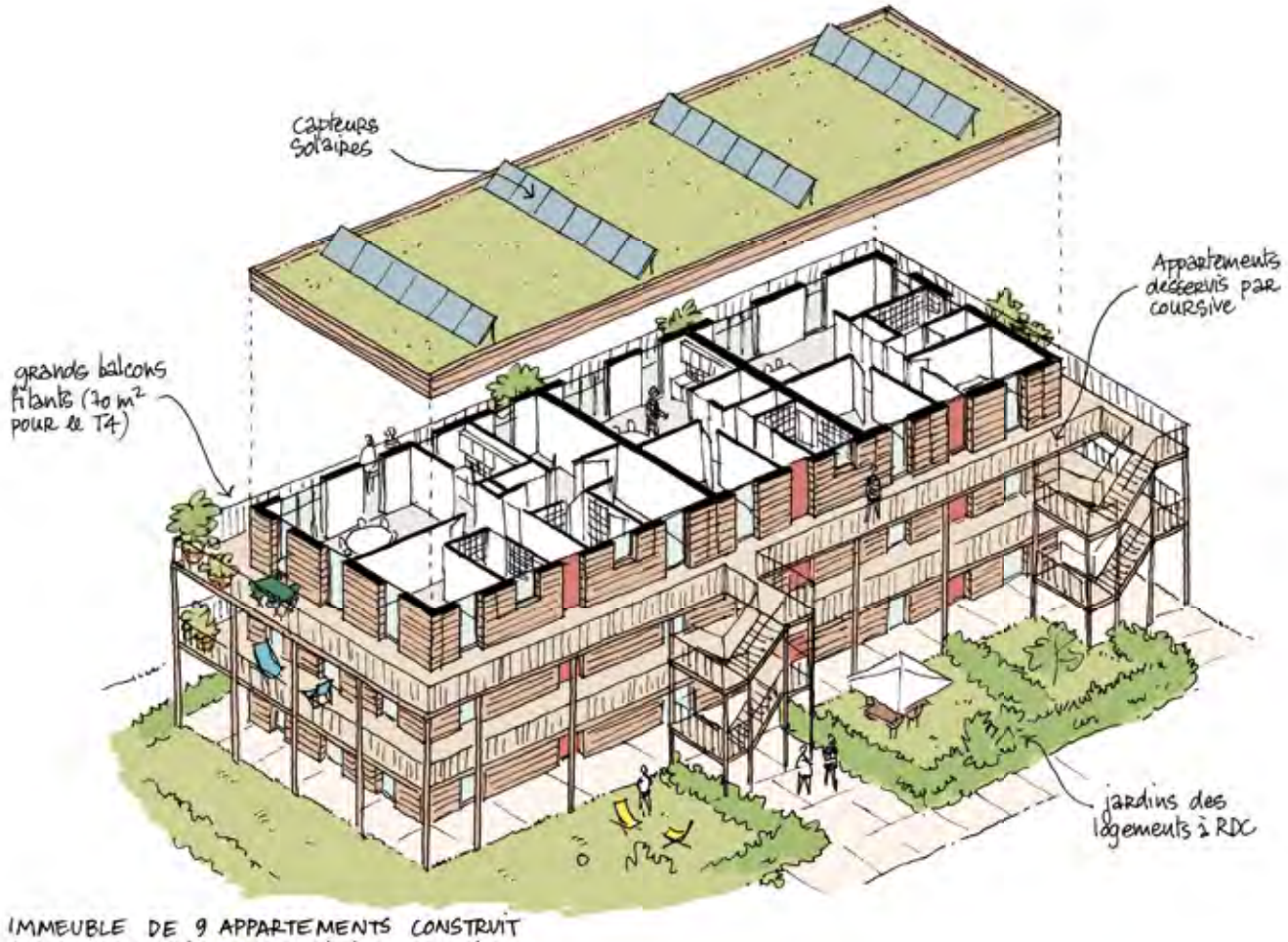
QUELQUE CHOSE EN PLUS

Tous les logements ont au moins un jardin ou une terrasse. Aux fenêtres des étages, il y a des petits balcons, pour fumer sa cigarette dehors ou mettre une jardinière. Ce sont des choses qui ne coûtent pas très cher et offrent un niveau de confort supplémentaire. Dans le petit collectif de trois niveaux par exemple, il y a de grandes terrasses périphériques de deux mètres de large, bien au-delà de ce qui se fait d'habitude. Le T4 + de 90 m2 a une terrasse de 70 m2 qui en fait le tour.

Enfin, cette densité qui s'installe progressivement à proximité du centre de Blanquefort profite à tout le monde. Elle offre aux habitants un vrai confort à vivre dans leur logement et en ville, à deux pas de la piscine, de la Poste, et de l'école. Elle permet de maintenir la ville en vie.



RENOVATION D'UNE MAISON DE LA PARCELLE ROLDAN : T4 de 137 m² avec jardin



IMMEUBLE DE 9 APPARTEMENTS CONSTRUIT SUR LE TERRAIN DE LA PISCINE MUNICIPALE
3 T2 de 61 m², 3 T3 de 77 m², 3 T4 de 106 m²

EN FAUBOURG

NANTES

Le Nouveau Monde

50 LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES
DONT 25 EN LOCATIF SOCIAL
25 EN ACCESSION

DATE :
Réalisation 2009
MAÎTRE D'OUVRAGE :
GAMBETTA
NOM DE L'AGENCE :
MCBAD Colomer Dumont

Dans l'éco-quartier Bottière-Chénaie, les 50 logements du Nouveau Monde se superposent selon une géométrie complexe pour composer une forme d'habitat intermédiaire qui offre des niveaux de confort et d'intimité proches du logement individuel. Dans cette opération entièrement piétonne, chacun dispose d'un espace extérieur - patio, grande terrasse ou balcon - avec vues dégagées et accès direct au parc public qui structure l'ensemble de l'éco-quartier.

Adrien Dumont, architecte associé au sein de MCBAD / Colomer-Dumont, nous présente cette opération :

AU CŒUR D'UN ÉCO-QUARTIER, LA DENSITÉ AU PROGRAMME

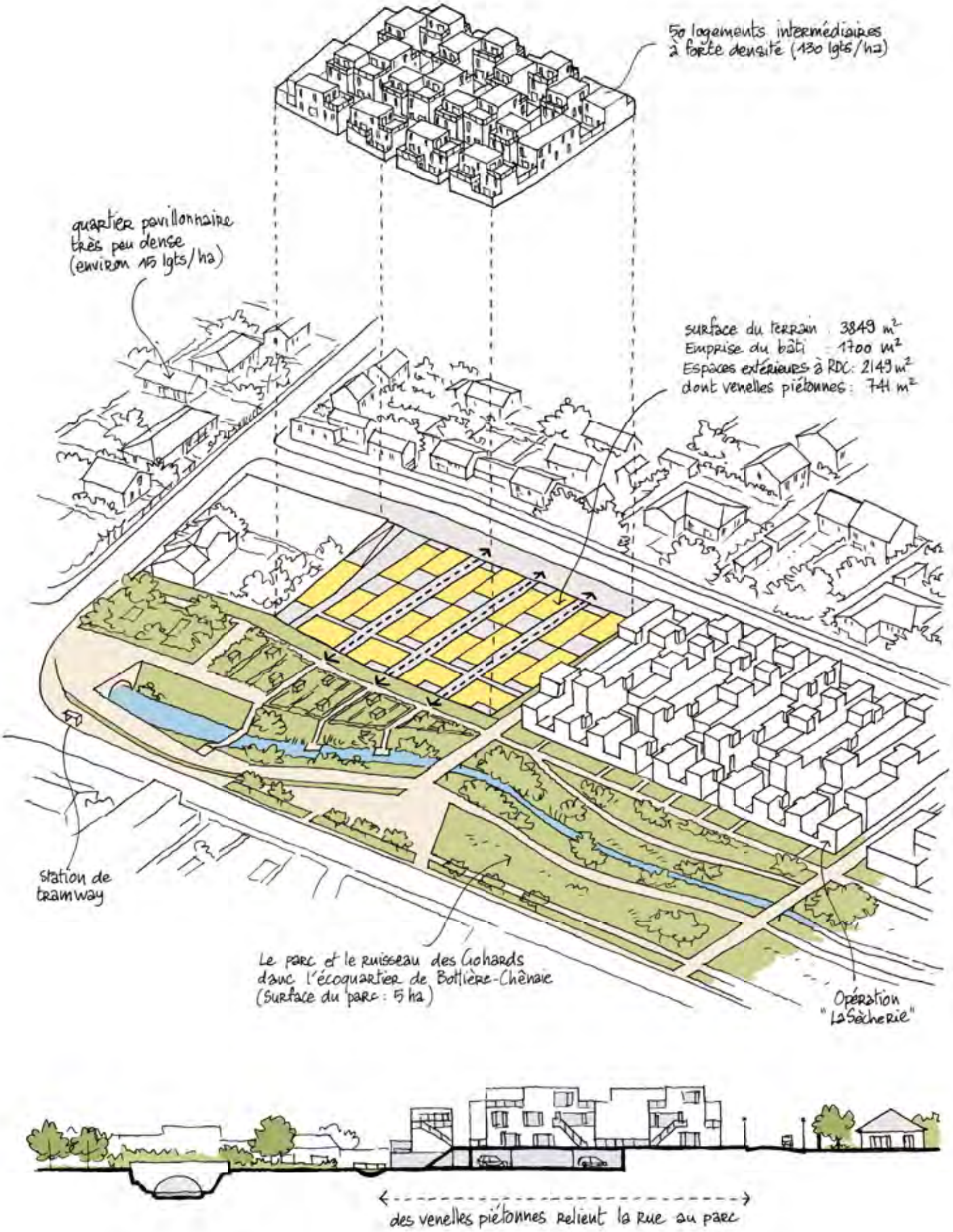
Dans l'éco-quartier Bottière-Chénaie, nous sommes dans une forme de ville intermédiaire, ni centre-ville, ni périurbain, mais quand même une ville, où l'on n'a pas forcément besoin de sa voiture, où la nature est très présente, avec tous les services et commerces nécessaires : une médiathèque, une école et une ligne de tramway.

Le Nouveau Monde fait partie des premières opérations du projet urbain global, avec le projet voisin de la Sécherie. Elles sont situées sur un point haut, en limite du secteur pavillonnaire existant, et bordent le parc qui structure tout l'éco-quartier autour du ruisseau des Gohards. C'est la présence d'espaces extérieurs généreux (le parc, les jardins familiaux) et la relation immédiate au grand paysage qui rend la densité de cette opération acceptable.

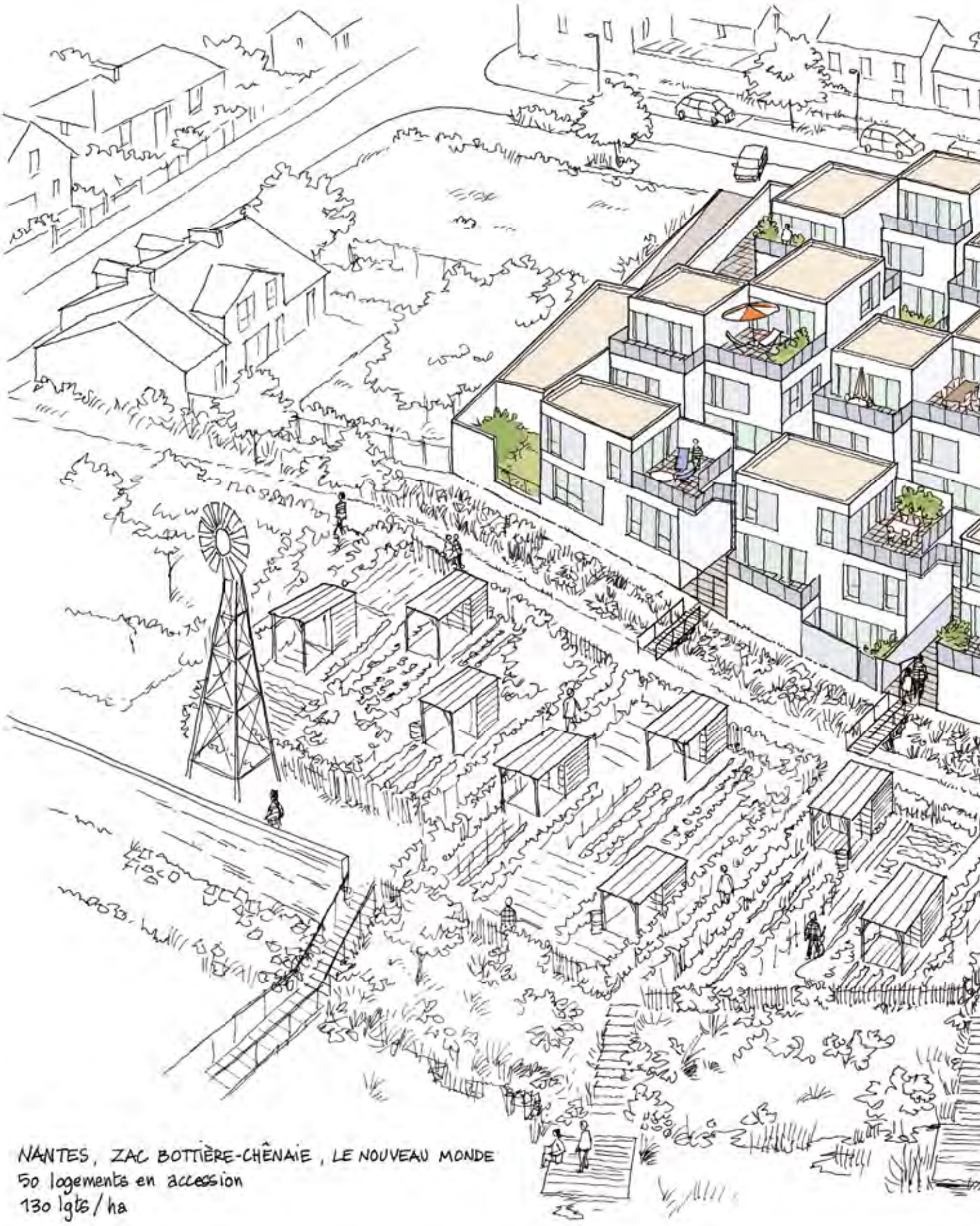
LES AVANTAGES DE L'INDIVIDUEL, LES QUALITÉS DU COLLECTIF

Le logement intermédiaire permet de gérer une densité forte en préservant le confort et la qualité de vie des habitants. Cette forme d'habitat offre tous les avantages de l'individuel tels que des portes d'entrées donnant directement sur l'extérieur sans passer par des parties communes, et les qualités du collectif comme la mutualisation des parkings, la compacité etc. Nous avons également créé une répétition aléatoire d'espaces extérieurs privatifs et semi-privatifs : venelles, patios, terrasses pour proposer aux habitants une grande diversité d'espaces connectés entre eux.

Dans le secteur pavillonnaire voisin, où chacun a sa maison avec son jardin, encadrée par des murs, les gens ne se connaissent pas. Ici, les gens vivent avec l'idée qu'ils sont proches de leurs voisins. Ils se voient d'une terrasse à l'autre et ils peuvent se dire : « Je ne suis pas tout seul, j'habite dans une ville ».


50 logements intermédiaires à forte densité (130 lgts/ha)
quartier pavillonnaire très peu dense (environ 15 lgts/ha)
surface du terrain : 3849 m²
Emprise du bâti : 1700 m²
Espaces extérieurs à RDC : 2149 m²
dont venelles piétonnes : 741 m²
station de tramway
Le parc et le ruisseau des Gohards dans l'écoquartier de Bottière-Chênaie (Surface du parc : 5 ha)
Opération "La Sécherie"

des venelles piétonnes relient la rue au parc

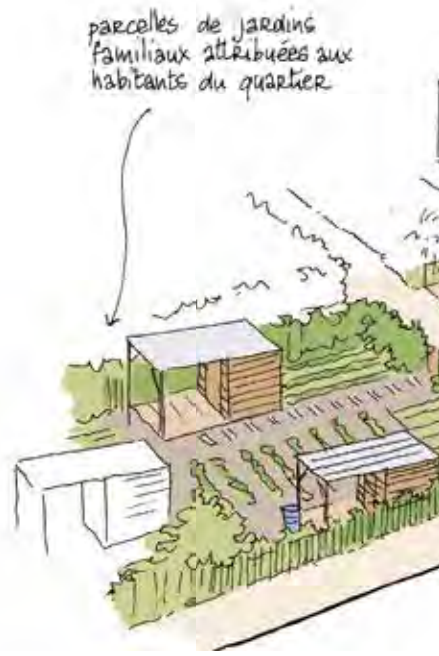

NANTES, ZAC BOTTIÈRE-CHÊNAIE, LE NOUVEAU MONDE
50 logements en accession
130 lgts / ha

À PIED DANS LES VENELLES

Le programme de l'éco-quartier prévoyait qu'il n'y ait pas de voitures en surface. Nous avons donc tiré parti des trois mètres du dénivelé existant entre la route et le parc pour créer un stationnement semi-enterré, de plain-pied sur le parc. Dans l'ensemble de l'opération, on circule donc à pied grâce à quatre venelles parallèles qui gèrent la déclivité du terrain et permettent aux habitants des quartiers voisins de traverser pour rejoindre le parc. Cette organisation urbaine est très proche de certains assemblages traditionnels qu'on voit dans le sud de l'Europe. Comme dans les villages andalous, où on trouve ce type de venelles très minérales, qui contraste ici avec l'environnement très végétal du parc et des jardins familiaux.

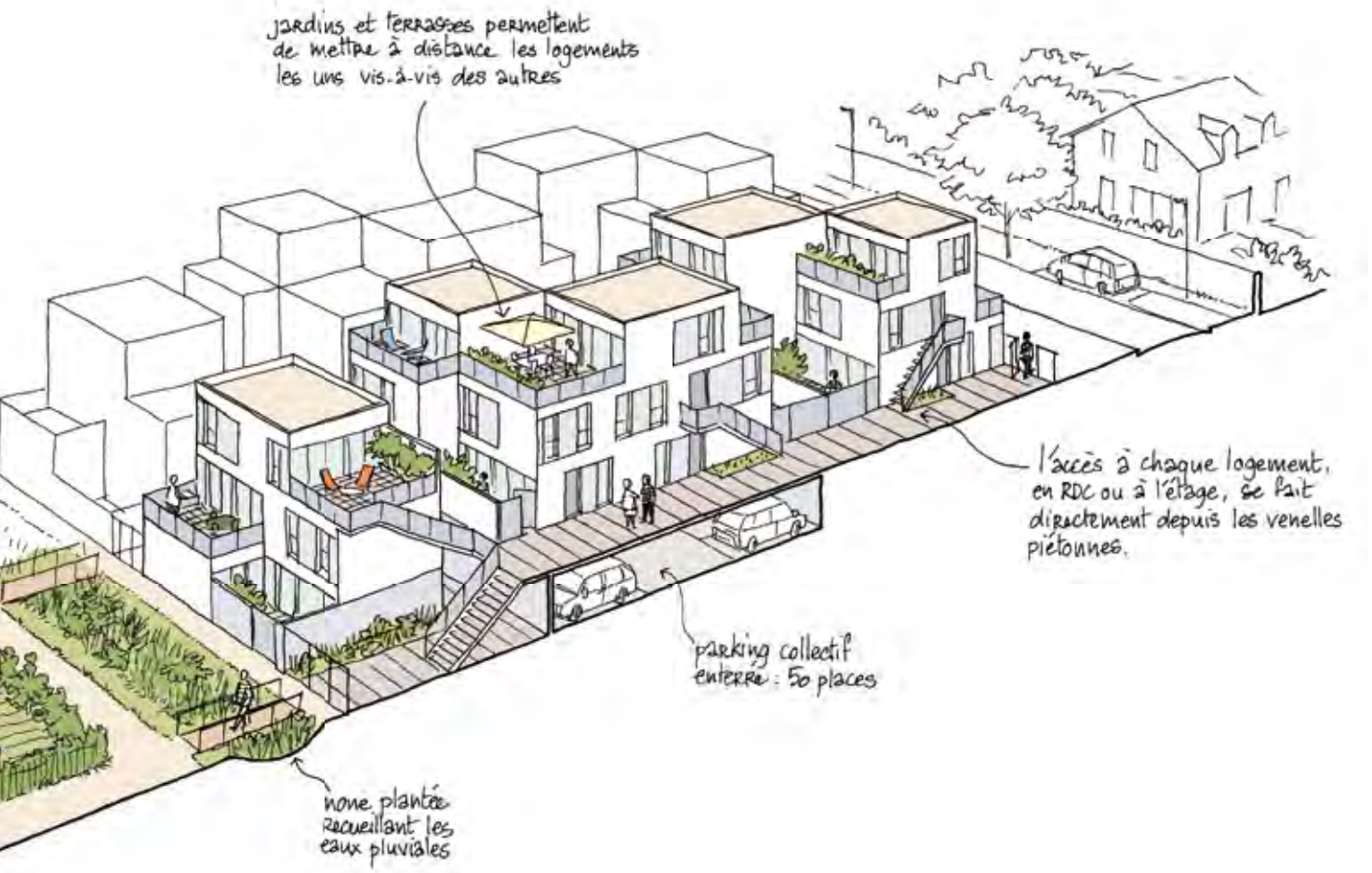
IMBRICATION ET SUPERPOSITION

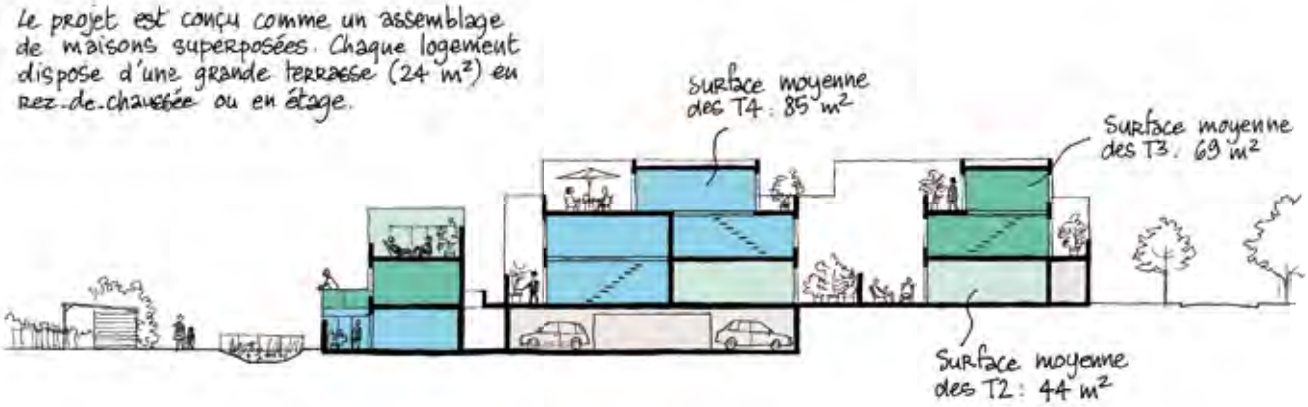
Depuis les venelles on accède aux logements de plain-pied ou par un escalier. On peut avoir jusqu'à trois logements superposés et imbriqués selon une combinatoire complexe. Par exemple, au rez de chaussée un T2 donnant sur un patio, accolé au niveau bas d'un T4 en duplex. Au premier étage, l'escalier extérieur donne accès aux chambres d'un troisième logement, qui se prolonge au dernier niveau par un séjour et une cuisine avec terrasse. L'imbrication entraîne une fragmentation du bâti qui génère elle-même des vides, et ces vides permettent de mettre à distance les logements et de préserver l'intimité.



PARTAGER UNE CULTURE URBAINE COMMUNE

Cette forme d'imbrication des logements et de haute densité ne fait pas encore partie de la culture des promoteurs. Nous avons dû consacrer beaucoup d'énergie pour les convaincre de l'intérêt de ce projet. Heureusement le contexte était favorable, l'aménageur et l'urbaniste de l'éco-quartier nous ont soutenus et nous avons ainsi pu tous mettre le même niveau d'ambition dans ce projet pour en faire une opération de référence.


jardins et terrasses permettent de mettre à distance les logements les uns vis-à-vis des autres
l'accès à chaque logement, en RDC ou à l'étage, se fait directement depuis les venelles piétonnes.
parking collectif enterré : 50 places
noue plantée recueillant les eaux pluviales


Le projet est conçu comme un assemblage de maisons superposées. Chaque logement dispose d'une grande terrasse (24 m²) en rez-de-chaussée ou en étage.
Surface moyenne des T4 : 85 m²
Surface moyenne des T3 : 69 m²
Surface moyenne des T2 : 44 m²

NANTES

Résidence la Sécherie

55 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

MAÎTRE D'OUVRAGE :
LNH - La Nantaise d'Habitations
NOM DE L'AGENCE :
BOSKOP, Sophie Delhay
DATE :
Livraison 2008

Traversée de venelles piétonnes, la Sécherie fait la transition entre un secteur de lotissements et le parc central de l'éco-quartier Bottières-Chénaie à Nantes. Ces 55 logements très imbriqués les uns aux autres répondent aux évolutions des structures familiales en proposant à leurs habitants d'inventer leur propre manière de vivre dans leurs logements. Ici, tout devient possible : choisir dans quelle pièce installer la chambre ou le salon, partager des cours communes avec ses voisins de palier, agrandir son logement grâce à des pièces « + ».

Sophie Delhay, architecte, co-fondatrice de la coopérative Boskop architectes (2004-2008), nous présente cette opération :

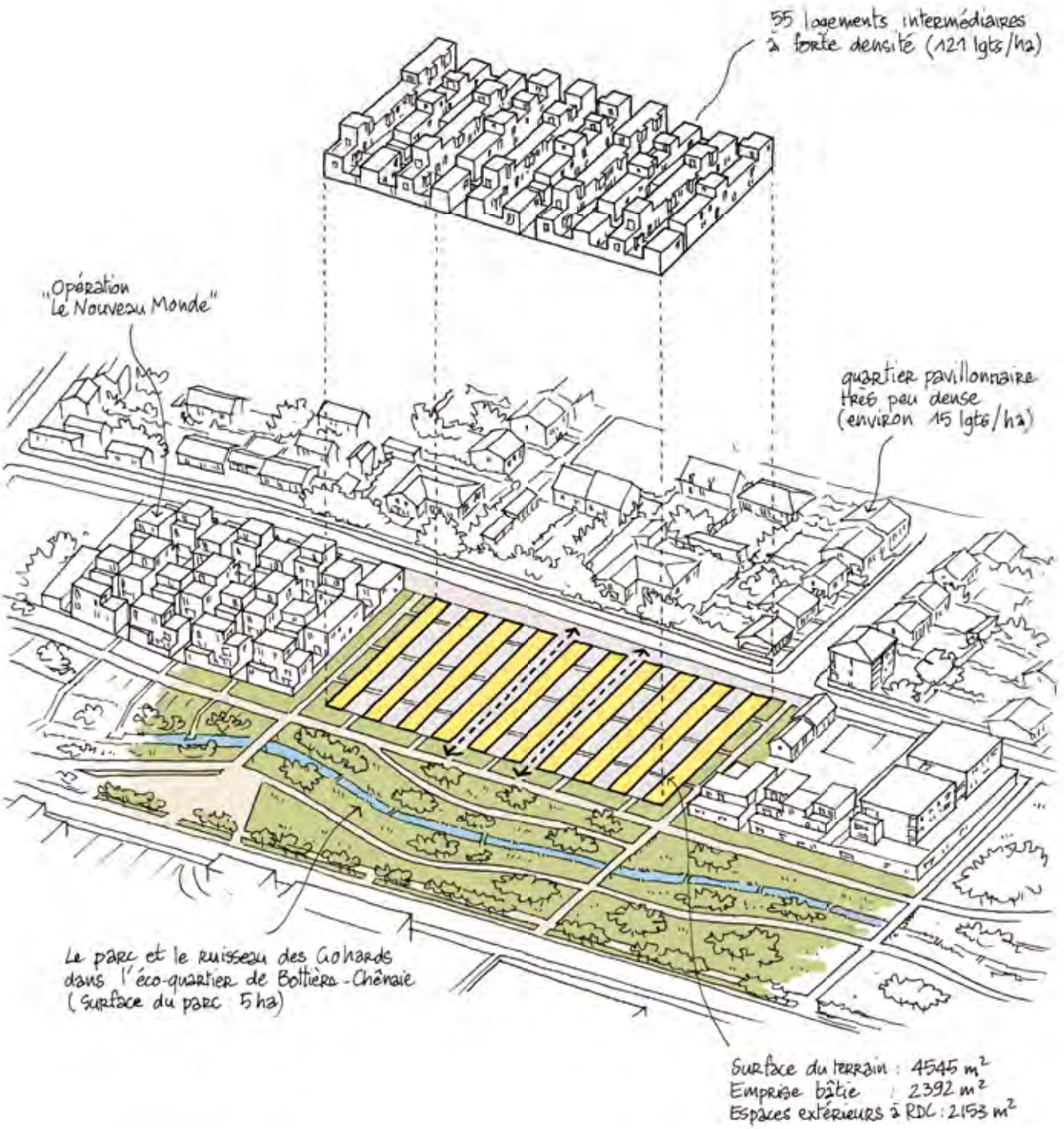
LE RÊVE D'UNE MAISON À LA CAMPAGNE

La Nantaise d'Habitations, maître d'ouvrage de l'opération, est confrontée à un problème : les gens rêvent d'habiter une maison avec un jardin à la campagne. En tant que bailleur social, elle doit essayer de loger ces habitants en centre-ville, près des activités, pour qu'ils ne soient pas relégués en périphérie. Pour cette opération, elle a donc dû répondre à la question suivante : comment garder la qualité de vie du pavillonnaire dans des quartiers où la densité doit être forte parce que le terrain est cher ?

« Si les gens partent à la campagne, c'est qu'ils rêvent d'une maison individuelle. Nous cherchions des formes urbaines qui puissent leur offrir la même qualité de vie, tout en consommant moins d'espace. »

PATRICK ELIAS — Directeur de la construction et du développement de la Nantaise d'Habitations

L'éco-quartier Bottières-Chénaie est organisé autour d'un grand parc qui suit le cours du ruisseau des Gohards et connecte toutes les opérations entre elles. La Sécherie est la première opération à être sortie de terre, avec la médiathèque voisine. Ce sont des bandes de logements intermédiaires qui se confrontent à un lotissement assez joli au Nord, mais qui revient à l'idée du « chacun chez soi ». On s'est dit que ce serait bien de poser ces lanières d'habitat, non pas comme des frontières entre le parc et le pavillonnaire, mais comme des liens possibles, pour établir des relations entre les deux. On a donc une alternance de bandes bâties et de bandes de jardins, dans le sens de la pente, et deux venelles publiques qui permettent de traverser cette opération entièrement piétonne. Les voitures stationnent en dessous, dans un parking encastré dans la partie haute du terrain.


55 logements intermédiaires
à forte densité (121 lgts/ha)
"Opération
Le Nouveau Monde"
quartier pavillonnaire
très peu dense
(environ 15 lgts/ha)
Le parc et le ruisseau des Gohards
dans l'éco-quartier de Bottière-Chênaie
(surface du parc 5 ha)
Surface du terrain : 4545 m²
Emprise bâtie : 2392 m²
Espaces extérieurs à RDC : 2153 m²

l'orientation des bâtiments permet de libérer des
accès et des vues depuis le quartier vers le parc

NANTES, ZAC BOTTIÈRE-CHÊNAIE, LA SÉCHERIE
55 logements en accession
121 lgts / ha

INVENTER SON LOGEMENT

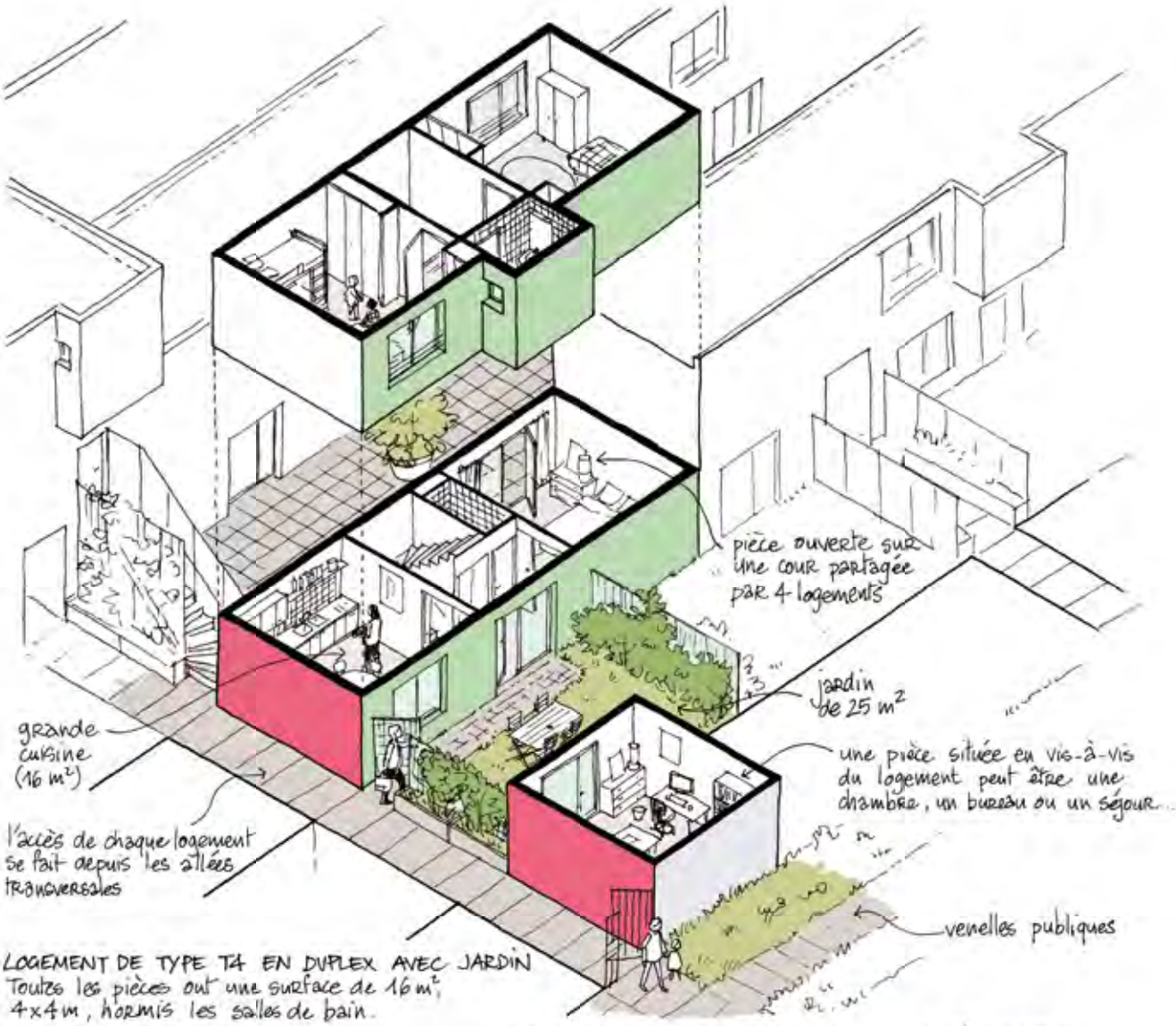
Nous avons travaillé sur une typologie assez étonnante qui demande à l'habitant de s'approprier vraiment les lieux. Nous voulions que le plaisir d'habiter aille de pair avec le plaisir d'inventer son propre logement. Les structures familiales sont de plus en plus diverses, il n'y a plus un modèle de famille unique, mais une richesse de possibilités de mode de vies qui donnent envie de faire un logement flexible.

Nous avons donc proposé de travailler sur un logement dont les pièces seraient de taille identique, environ 4 mètres par 4, une taille intermédiaire entre la chambre et le séjour, pour créer un équilibre. Leur occupation, à l'exception de la cuisine, n'est pas prédéterminée, chacun s'installe comme il l'entend. Cette collection de pièces est organisée autour d'un jardin central de 5 mètres par 5, qu'il faut traverser pour aller dans une pièce indépendante, en vis-à-vis des autres. On entre également chez soi par son jardin, qui devient aussi un espace à part entière du logement.

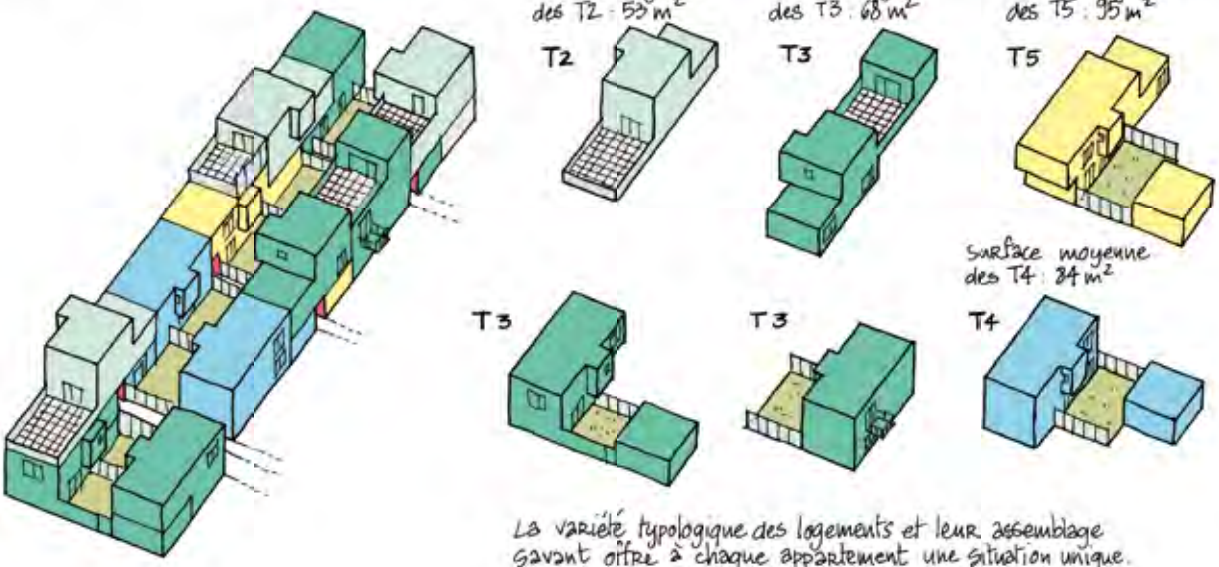
On s'aperçoit que chacun occupe à sa manière la pièce en vis-à-vis. Une dame qui est assistante maternelle l'utilise pour garder les enfants la journée, comme ça le soir, quand ils sont partis, elle a l'impression de rentrer chez elle.

« Ce n'est pas un grand jardin, mais on peut planter des fraises, manger dehors. On a l'impression d'être à la campagne, avec toutes les commodités du centre-ville. »

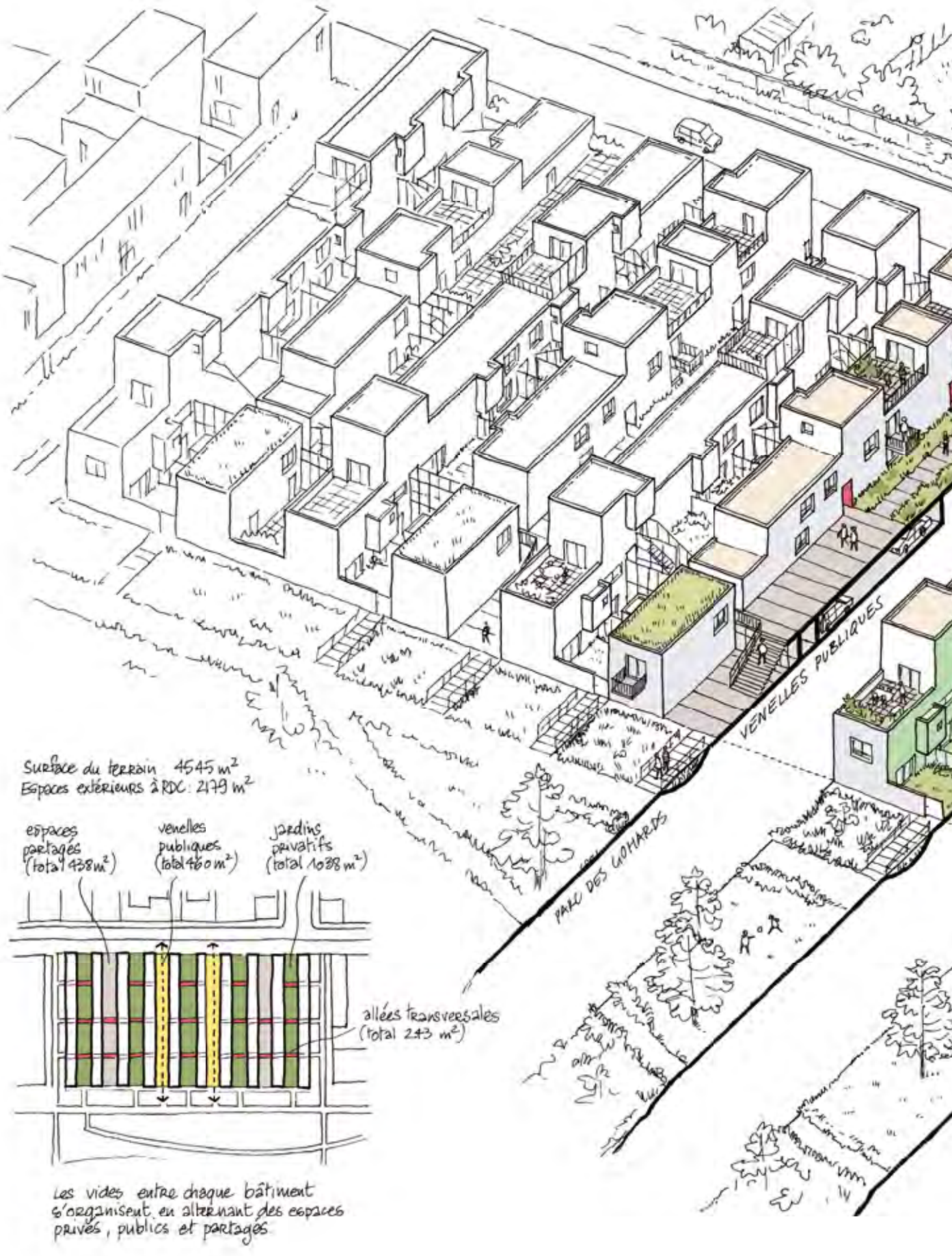
DES HABITANTS



LOGEMENT DE TYPE T4 EN DUPLEX AVEC JARDIN
Toutes les pièces ont une surface de 16 m², 4x4 m, hormis les salles de bain.



La variété typologique des logements et leur assemblage savant offre à chaque appartement une situation unique. Chacun d'eux dispose d'un espace extérieur, terrasse ou jardin, d'au moins 25 m²


VENELLES PUBLIQUES
PARC DES GOHARDS
Surface du terrain 4545 m²
Espaces extérieurs à RDC: 2179 m²
espaces partagés (total 438m²)
venelles publiques (total 460 m²)
jardins privatifs (total 1038 m²)
allées transversales (total 243 m²)
Les vides entre chaque bâtiment s'organisent en alternant des espaces privés, publics et partagés

RUE
JARDINS PRIVATIFS
COURS PARTAGÉES PAR 4 LOGEMENTS

LES VOISINS, SI LOIN, SI PROCHES

Le logement intermédiaire, ce serait un logement où l'on peut être chez soi tranquille et, quand on le souhaite, avec les autres intensément. En plus, il y aurait des espaces extérieurs généreux. C'est ce qui le distingue du collectif.

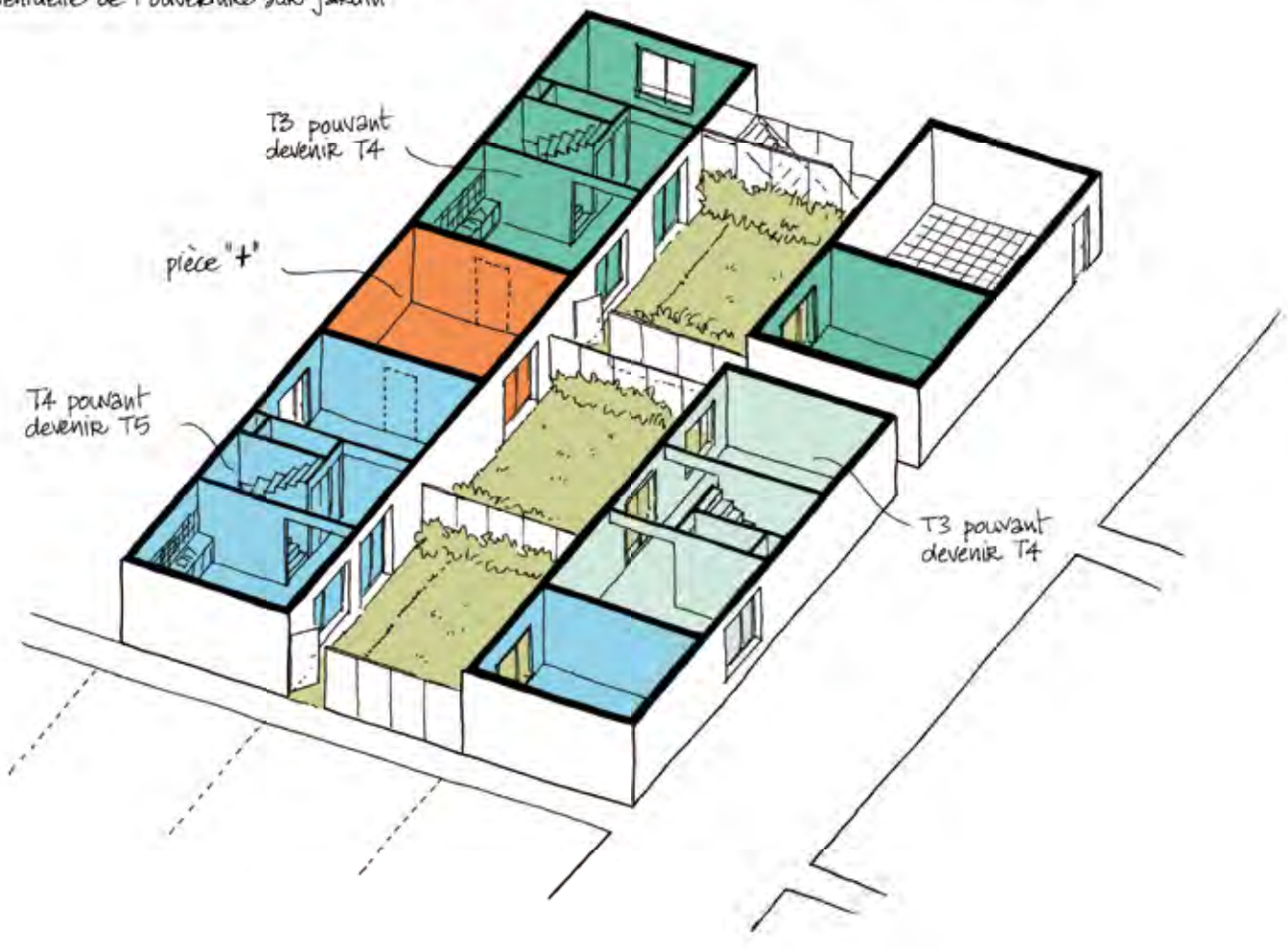
Ici, on a vraiment privilégié l'intimité : il n'y a aucun vis-à-vis entre les logements et les jardins. Quand on est chez soi, on peut se faire bronzer sans être gêné par le regard du voisin. On a tellement travaillé cette intimité qu'on en est venu à se demander à quoi ça servait d'habiter densément les uns à côté des autres si on n'attisait pas un peu le lien social, les relations entre voisins. Nous avons alors imaginé des cours communes, partagées pour des groupes de 4 logements. Finalement, il y a beaucoup d'espaces d'échanges pour les habitants : les cours partagées, les venelles. C'est comme ça que les choses peuvent commencer à se tisser. Et quand on n'a pas de cour commune, on a un balcon, comme un échange de bon procédé. On ne peut pas être indifférent à celui qui est de l'autre côté : on s'adore, on s'engueule, mais il existe.
De proche en proche, une possibilité de lien concret s'établit entre voisins.

LES PIÈCES « + »

Dans l'opération, il y a six pièces « + », qui concernent 18 logements. L'idée, c'est d'avoir un parc flexible selon la demande pour que les choses soient mobiles dans le temps. Prenons un ensemble de trois logements : si une famille déménage, le bailleur peut proposer une pièce de son appartement à ses voisins pour agrandir le leur. À eux de voir si cela les intéresse ou pas. C'est un dispositif complexe à mettre en place parce qu'il pose pleins de questions : sur l'isolation ou la co-visibilité quand la pièce donne dans le jardin d'un autre appartement ou les réseaux. Mais c'était une expérience à tenter et le maître d'ouvrage nous a suivis. Quand on est bien quelque part on a envie d'y rester, même quand la famille s'agrandit ou quand on se sépare. Avec ces pièces « + », on peut évoluer dans sa vie sans avoir besoin de changer de logement.

* Source : Citations des habitants Patrick Elias, Nantes au quotidien n°8, 2009

6 pièces "+" sont réparties dans l'ensemble de l'opération. Chacune d'elles est attribuable à un des trois logements qui la jouxtent selon les besoins des habitants.
Cette affectation est possible grâce à une ouverture dans la cloison séparative et une modification éventuelle de l'ouverture sur jardin



SAINT-NAZAIRE

Le Cap-Vert

Dans la proche périphérie de Saint-Nazaire, en lisière d'un vaste lotissement, cette opération de 22 logements intermédiaires répartis en trois petits ensembles bâtis, propose une autre manière d'habiter groupés. Superposés, disposant tous d'accès individualisés, de terrasses à l'étage et de jardins en rez-de-chaussée, ils offrent à leurs habitants intimité et indépendance.
Dans un environnement boisé préservé, cette opération trouve le juste équilibre entre des lieux à vivre ensemble et des espaces privatifs protégés des regards.

Vincent Perraud, architecte de l'agence AUD, nous présente ce projet :

22 LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES LOCATIFS SOCIAUX

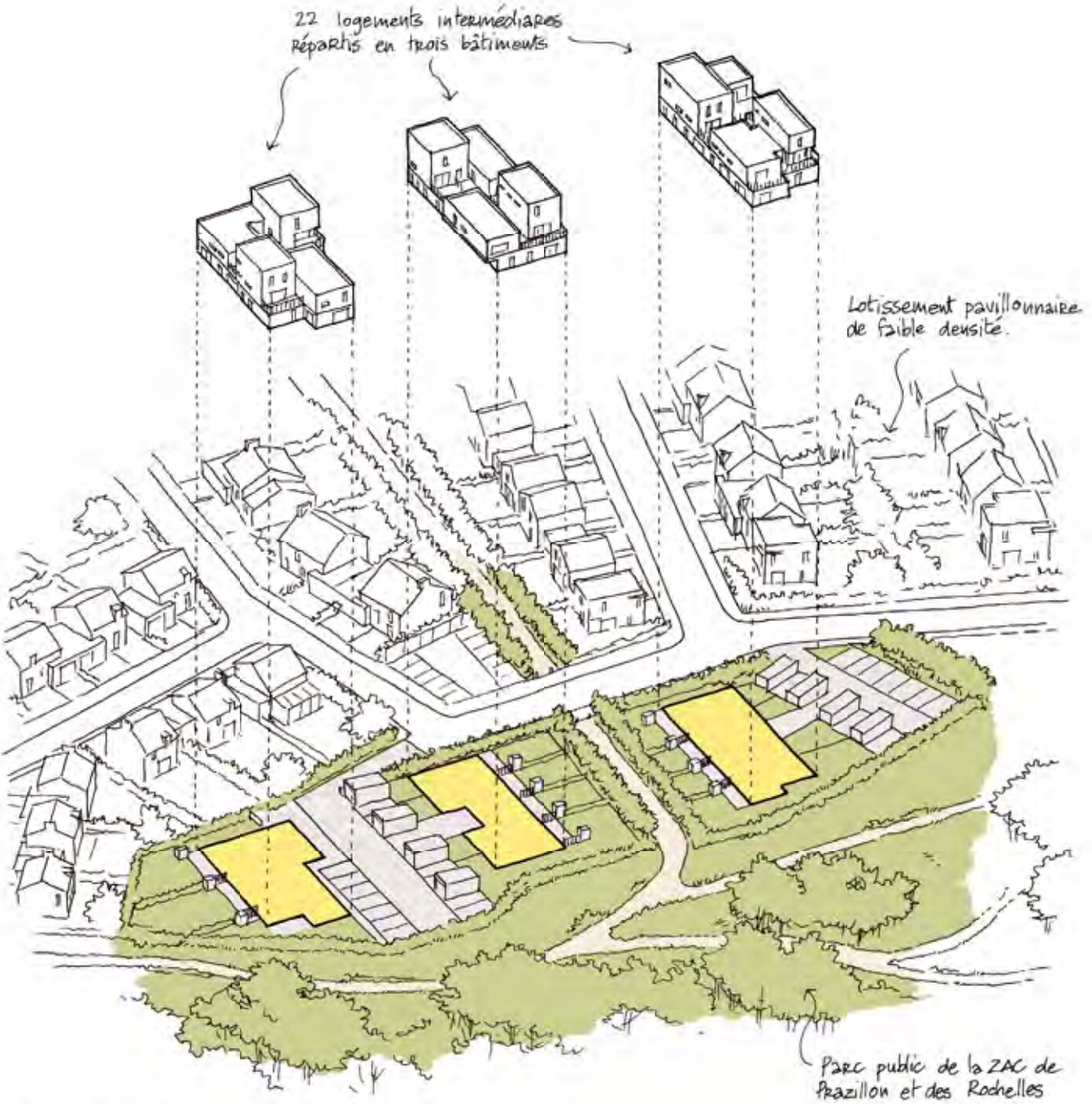
DATE :
Réalisation 2011
MAÎTRE D'OUVRAGE :
SILENE
NOM DE L'AGENCE :
DLW & AUD Vincent Perraud associé

UNE DENSITÉ ADAPTÉE À SON ENVIRONNEMENT

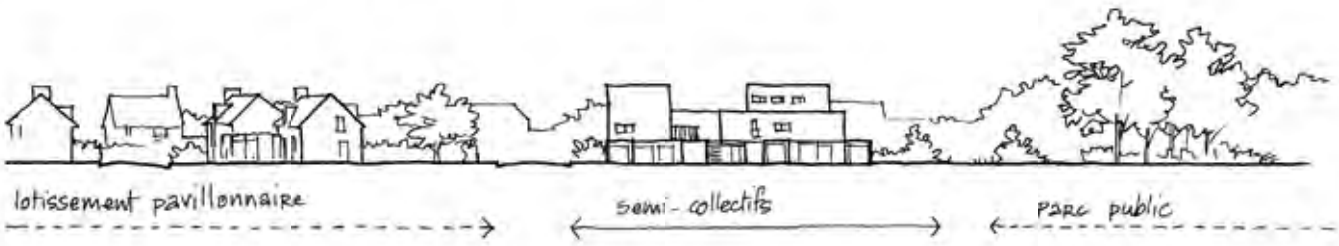
L'opération se situe en lisière d'un important lotissement privé, très peu dense et trop consommateur d'espace au regard de ce que l'on préconise aujourd'hui à proximité des centres-villes. Nous avons imaginé une autre forme d'habitat, sans pour autant trop densifier. L'idée, c'était de faire couture entre ce pavillonnaire et un cadre végétal très présent, d'être en adéquation avec cet environnement, en proposant du collectif mais avec une typologie d'intermédiaire. Les 22 logements sont superposés, répartis en trois plots de configurations assez différentes. Ceux du rez-de-chaussée ont chacun leur jardin. Ceux de l'étage, construits en ossature bois, possèdent un grand palier commun et des terrasses privatives en balcon sur l'environnement. Autour, presque tous les arbres ont été conservés.

> « Notre responsabilité, c'est de proposer des logements et des formes urbaines ayant une densité adaptée, qui permettent d'utiliser peu de terrain et d'être à proximité des services. C'est aussi d'offrir un confort qui se rapproche de celui de la maison individuelle. Par exemple : avoir une porte d'entrée qui donne directement dans la rue, avec sa propre adresse, avoir systématiquement un espace extérieur, balcon ou jardin, et des lieux de rangement accessibles au rez-de-chaussée pour mettre les vélos, etc. Ce sont des basiques du confort de vie. »

YVES-MARIE LECOINTRE — Silène Habitat, bailleur social maître d'ouvrage



Surface de terrain : 3944 m²
Emprise bâtie : 1130 m²
Espaces extérieurs en RDC : 2062 m²
Surface totale des jardins : 1226 m²



SAINT-NAZAIRE , CAP-VERT
22 logements locatifs sociaux
69 lgts / ha

LA PROXIMITÉ SANS PROMISCUITÉ

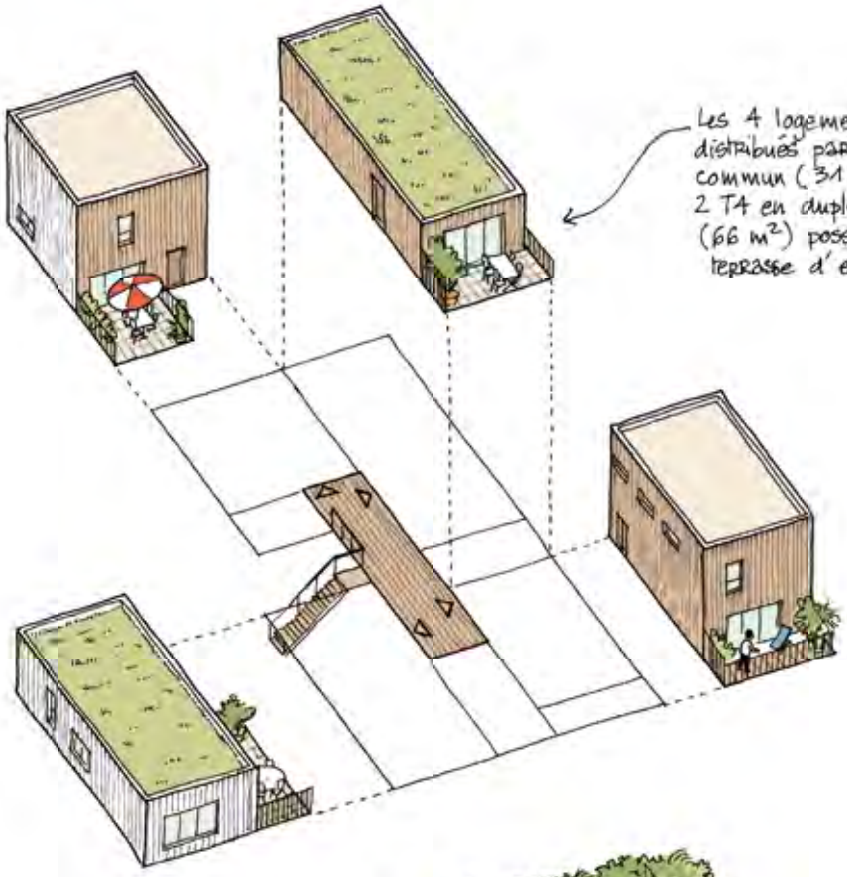
Les trois ensembles de bâtiments définissent entre eux des espaces libres, soit minéraux avec du stationnement, soit végétaux puisqu'une coulée verte traverse l'opération. Nous avons voulu exploiter les potentialités de ces interstices en créant une progression lente de l'espace public à l'espace privé. Il y a des places basses et des places hautes, qui sont clairement identifiées par le choix des matériaux au sol. Au premier niveau des bâtiments, on arrive sur un grand palier en bois, qui dessert plusieurs logements et permet de gérer la proximité entre les habitants en évitant qu'elle devienne promiscuité. On passe ainsi progressivement de situations où l'on peut être vu à d'autres où l'on se trouve à l'abri des regards.

« On avait beaucoup de terrain, ce qui est atypique ; alors on a essayé de l'utiliser à bon escient, en trouvant le bon équilibre entre les espaces communs et les espaces privés. On a donc conçu une opération qui permet de vivre en commun, sans générer trop de charges locatives. »

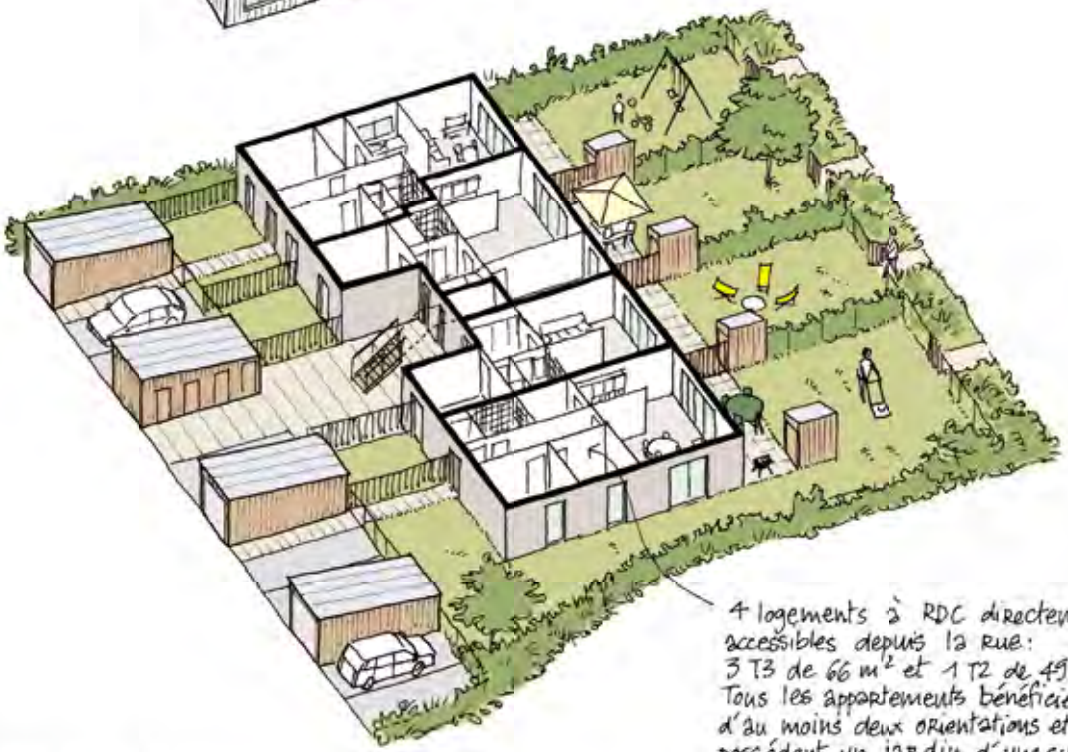
YVES-MARIE LECOINTRE — Silène Habitat

DES LOGEMENTS SUPERPOSÉS, DEUX MODES CONSTRUCTIFS

Nous voulions identifier clairement les volumes des logements du rez-de-chaussée et du premier niveau, en en donnant une lecture différente, comme si l'on avait superposé deux maisons, l'une en maçonnerie au rez-de-chaussée, l'autre en ossature bois à l'étage. L'identité du projet vient de l'association de ces deux modes constructifs.



Les 4 logements de l'étage sont distribués par un grand palier commun (31 m²).
2 T4 en duplex (78 m²) et 2 T3 (66 m²) possédant chacun une terrasse d'environ 15 m².



4 logements à RDC directement accessibles depuis la rue :
3 T3 de 66 m² et 1 T2 de 49 m².
Tous les appartements bénéficient d'au moins deux orientations et possèdent un jardin d'une surface moyenne de 135 m².

Chaque bâtiment est conçu comme un assemblage de petites maisons et rassemble 7 à 8 logements.

Espaces extérieurs en RDC : 2062 m²
Surface totale des espaces communs : 533 m²
Surface totale des espaces ouverts privés : 1529 m² (dont 335 m² de parking aérien)

LES BOX EN BONUS

Les bailleurs sociaux savent que lorsqu´ils proposent des box*, ces espaces servent très vite à mettre autre chose que la voiture, qui se retrouve dans la rue. Dans cette opération, il y a autant de places de stationnement en surface que de logements, mais aussi des box et des celliers privatifs. Les locataires ont donc le choix entre un cellier ou un box, outre leur place de stationnement, ce qui leur permet d´avoir au moins un endroit pour ranger les vélos. Avec ce système, Silène Habitat peut proposer une offre diversifiée et des programmes assez souples puisque les locataires ont le choix de prendre ou non un box ou un cellier.

*garages fermés

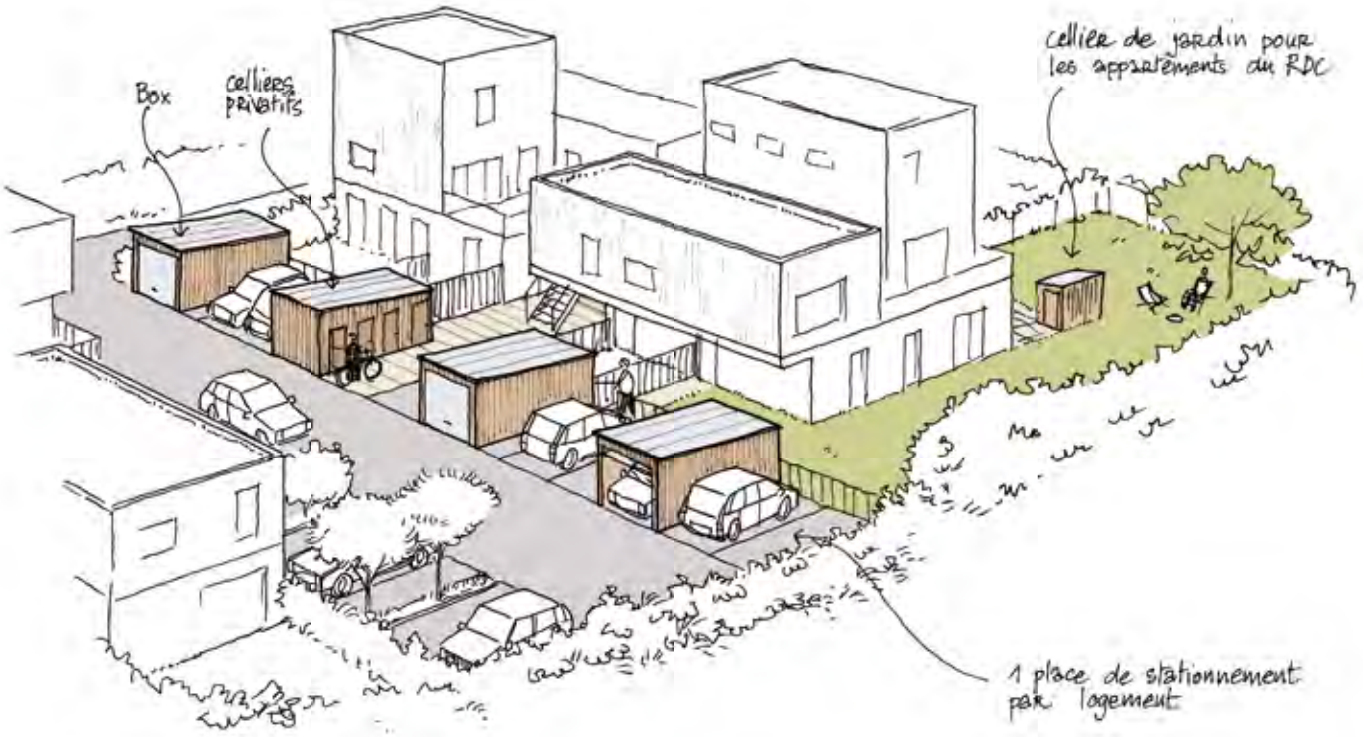
MINIMISER LES CHARGES

L´intérêt de l´intermédiaire, c´est la possibilité de réduire au maximum les charges collectives. Il n´y a ni hall ni ascenseur. Silène Habitat souhaitait aussi que le budget « espaces verts » ne soit pas trop élevé. Pour nous, c´était important d´avoir une maîtrise de l´image de la résidence depuis l´espace public. Comme on ne sait jamais à l´avance comment les habitants vont entretenir leurs espaces extérieurs, nous avons proposé au bailleur de planter une bande végétale qui sépare les jardins de la rue.

ACCEPTER DE VIVRE ENSEMBLE

La recherche de l´intimité, l´envie de se protéger, c´est très français. On a du mal à accepter de vivre ensemble. Ici, nous avons cherché des transparences, dans les clôtures notamment, pour faire prendre conscience aux habitants qu´on vit tous ensemble et qu´on n´est pas tout seul. Dans une opération collective, on a des voisins et on peut les percevoir, sans forcément avoir des vues sur leur logement ou leur jardin. On n´est pas obligé de regarder, c´est une question de culture. Nous avons voulu favoriser la rencontre et nous espérons que les interstices entre les bâtiments et les grands paliers des premiers niveaux seront propices à l´épanouissement de bonnes relations de voisinage.

Les habitants ont la possibilité de louer un box ou un cellier privatif en supplément du stationnement extérieur.



Pour 22 logements, l'opération comporte au total :

- 22 places de stationnement extérieur
- 10 box
- 11 celliers de jardin
- 8 celliers privatifs

FOIX

Site Jean Durroux

38 LOGEMENTS
LOCATIFS SOCIAUX

DATES :
Livraison 2011
MAÎTRE D'OUVRAGE :
OPH de l'Ariège
NOM DE L'AGENCE :
W-Architectures
[Voinchet & Architectes Associés]

A Foix, dans un site très exposé aux regards, les 38 logements du site Jean Durroux osent s'organiser en collectifs au milieu des lotissements. Bien dessinés, bien implantés dans la pente et de faible hauteur, ces quatre petits immeubles ne sont pas avares d'espaces à partager : circulations généreuses et ouvertes sur le paysage, balcons, jardins, terrasses et jardinières collectives...
Des espaces que chacun, au-delà de son propre logement, peut investir et cultiver.

Christian Lecouvey, architecte associé au sein de l'agence W-Architectures, nous présente cette opération :

OUVRIR DES PERSPECTIVES

Le site est en rebord de plateau, juste au-dessus de la ville et en face du château qui domine la vallée. De là, on comprend bien la structure urbaine de Foix, à la confluence de deux rivières, l'Ariège et l'Arget. Notre opération se situe au Sud, dans un site très exposé aux vues et soumis à des contraintes sismiques, à proximité d'un secteur pavillonnaire qui doit dater des années 1950.

Pour nous, il y avait trois enjeux dans le concours lancé par l'OPH 09* : la co-visibilité avec le château, le rapport immédiat avec les lotissements et la situation exceptionnelle en balcon sur la vallée. Avant, sur ce site, il y avait un LEP*. Quand on a fait la visite lors du concours, le bâtiment était encore là, comme une barrière qui bloquait la vue. Nous avons voulu faire profiter les futurs habitants de ces vues exceptionnelles et dégager des cadrages sur le paysage pour les riverains des lotissements. C'est ce qui a guidé le choix d'implantation des quatre petits immeubles de logements, perpendiculaires à l'avenue, et leur gabarit, qui ne dépasse pas 3 niveaux.

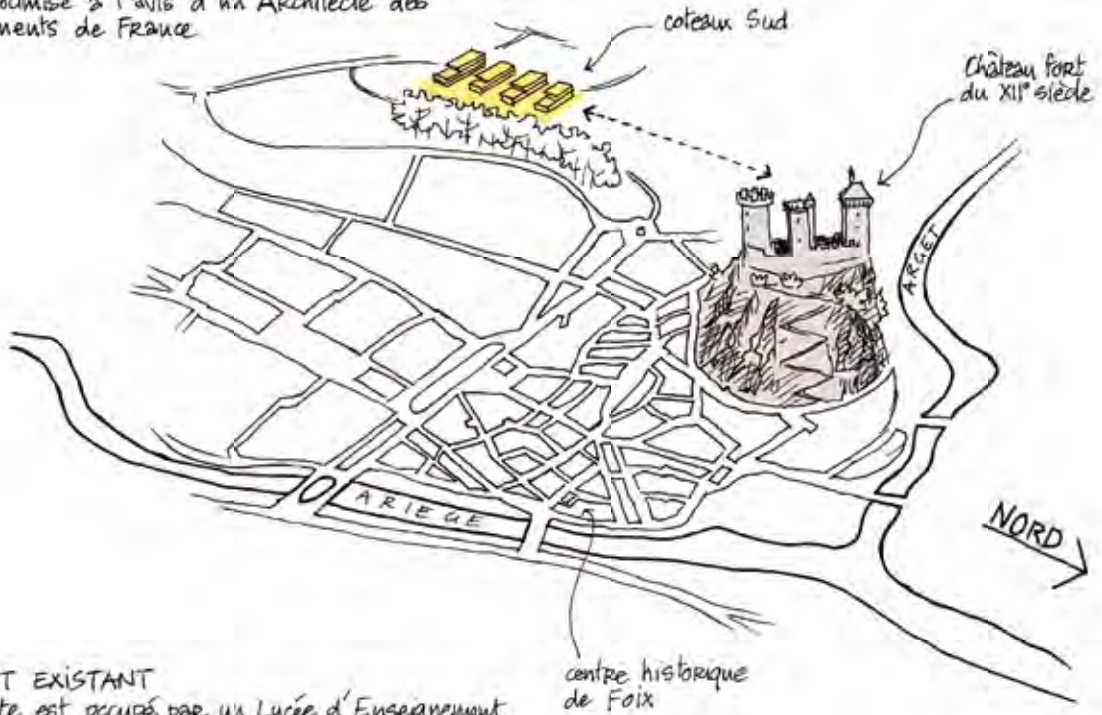
* OPH 09 : Office Public de l'Habitat de l'Ariège, maître d'ouvrage
* LEP : Lycée d'Enseignement Professionnel

SE FONDRE DANS LE PAYSAGE

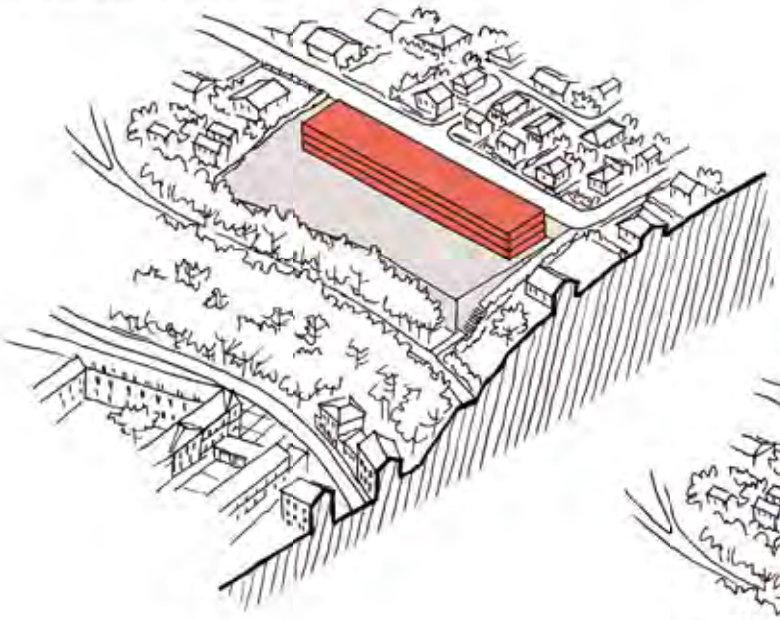
Depuis la ville ou le château, on ne perçoit pas les bâtiments. C'est le résultat d'un travail très attentif sur les hauteurs, les matériaux et les couleurs. Au stade du permis de construire, nous avons eu de nombreux débats avec l'architecte des Bâtiments de France, puisque l'opération se situe en limite du périmètre de protection du château de Foix. Il nous demandait de mettre des toitures en tuiles à la place des toitures-terrasses, mais nous avons fini par le convaincre, notamment parce qu'il y avait autour d'autres bâtiments récents construits avec un toit-terrasse, ce qui a joué en notre faveur. Nous avons aussi eu le soutien de la DRAC*.
La couleur a fait débat auprès des habitants. Nous avons beaucoup étudié les teintes – surtout cette teinte sombre qui exprime pour nous le calme et la sérénité – et le rapport avec le bois et le béton.

* DRAC : Direction Régionale des Affaires Culturelles de l'Etat

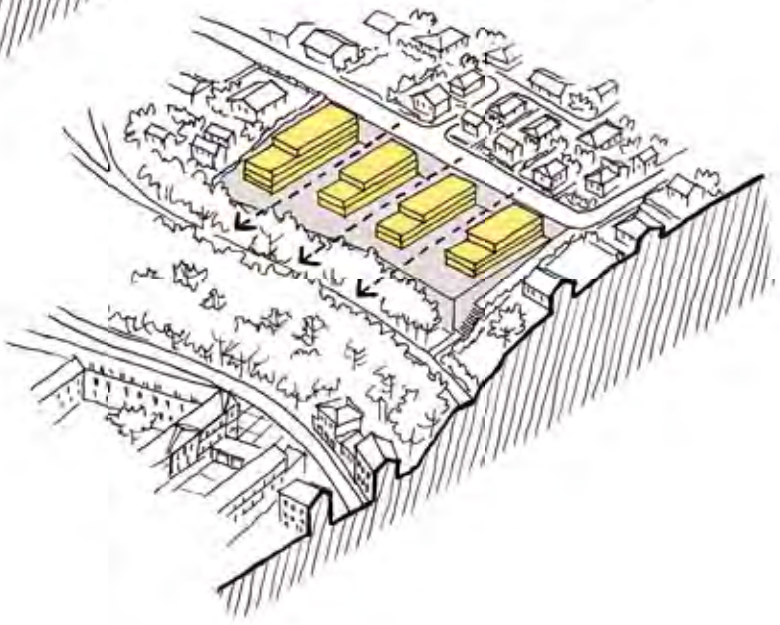
L'opération se situe dans le périmètre de protection du Château de Foix où toute construction est soumise à l'avis d'un Architecte des Bâtiments de France



ETAT EXISTANT
Le site est occupé par un Lycée d'Enseignement Professionnel implanté le long de la rue.



PROJET REALISÉ
En s'orientant perpendiculairement à la rue, les quatre bâtiments de logements ouvrent des vues depuis le quartier pavillonnaire vers le centre de Foix et l'Ariège.



FOIX, SITE JEAN DURROUX
38 logements locatifs sociaux
65 lgts / ha

DE LA RUE AU LOGEMENT

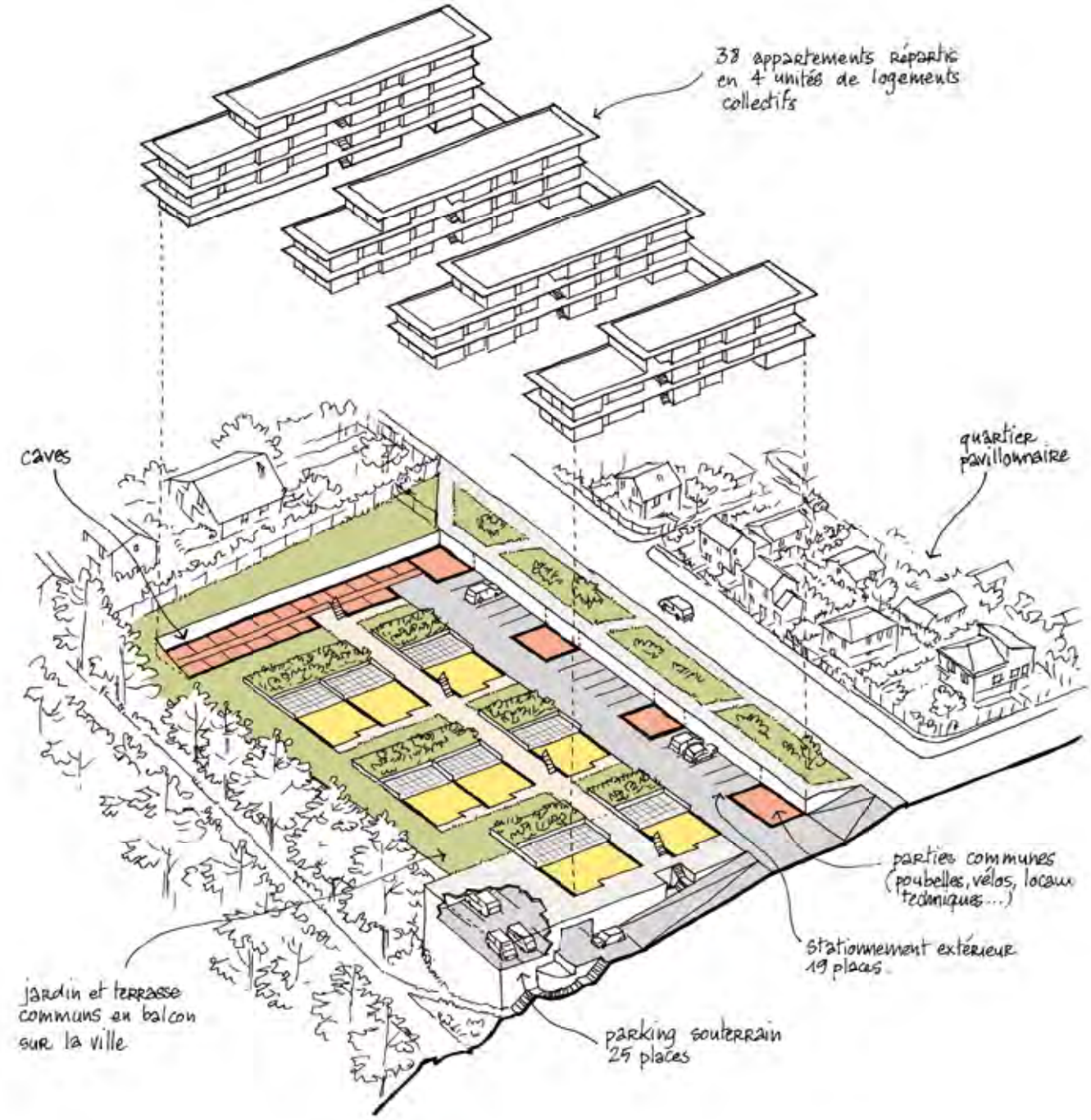
Nous avons eu la chance d'avoir un maître d'ouvrage exceptionnel qui n'a pas cherché à clôturer notre parcelle, ce qui a permis de faire rentrer l'espace public dans l'opération. Nous voulions qu'il y ait cette continuité urbaine, visuelle et physique depuis la rue jusqu'au logement. À l'intérieur, on circule librement dans les coursives et les cages d'escalier larges et ouvertes. C'est l'idée d'un cheminement continu, comme une marche en montagne, une ascension à l'air libre, avec toujours des vues vers le paysage lointain.

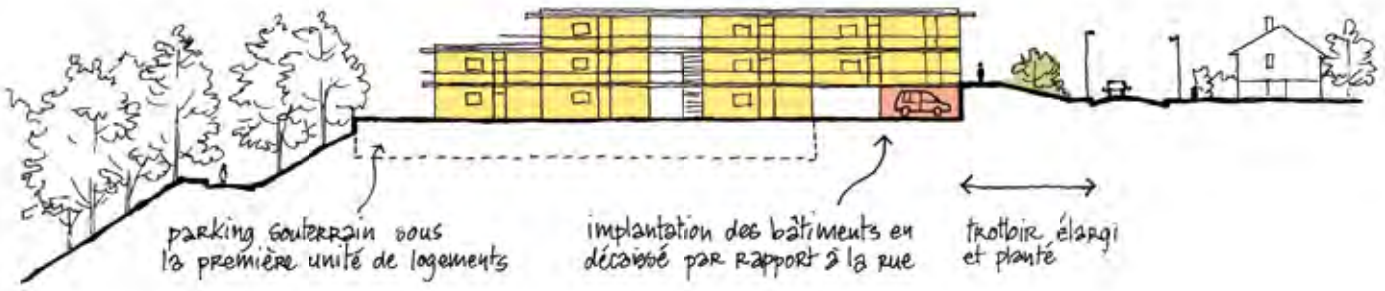
Nous voulions absolument éviter d'avoir des voitures entre l'espace public et les logements, ce qui nous a conduit à exploiter une partie de la structure existante de l'ancien LEP pour faire un parking semi-enterré. Nous avons profité de la déclivité et des remblais issus de la démolition pour surélever d'un demi-niveau par rapport à l'avenue, pour mettre des stationnements en dessous. Ces derniers sont accessibles par une rampe existante et desservis par une rue intérieure qui traverse les quatre petites barres. De cette manière, sur l'avenue, l'espace public est libéré et le trottoir élargi, sans voitures.

DANS UN IMMEUBLE COMME À LA MAISON

Chaque petit immeuble est structuré par de grandes dalles horizontales qui marquent les différents niveaux. Entre ces dalles, on vient glisser des unités d'habitation qui fonctionnent comme des maisons individuelles, avec leurs entrées indépendantes. Ces logements sont des boîtes légères, sans poteaux à l'intérieur, seulement des cloisons qui permettent de réaménager, redécouper et repartager les choses. Les dalles et les murs porteurs – donc la structure « dure » – sont conçus en béton, tandis que les parois sont en ossature bois. L'utilisation de la filière sèche nous a permis de rationaliser les choses et de réduire les coûts.

On gagne ainsi de l'espace, on est plus performant en termes de consommation énergétique, et l'espace intime reste préservé. L'intervalle équilibré entre les bâtiments permet à tous les rez-de-chaussée d'avoir du soleil et des vues. C'est à la fois dense et agréable à vivre.


38 appartements répartis en 4 unités de logements collectifs
caves
quartier pavillonnaire
parties communes (poubelles, vélos, locaux techniques...)
stationnement extérieur 19 places
jardin et terrasse communs en balcon sur la ville
parking souterrain 25 places

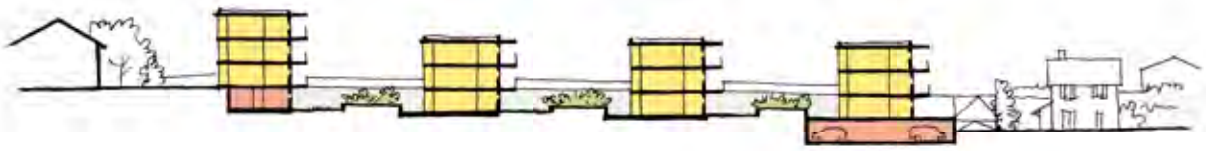

parking souterrain sous la première unité de logements
implantation des bâtiments en décaissé par rapport à la rue
trottoir élargi et planté

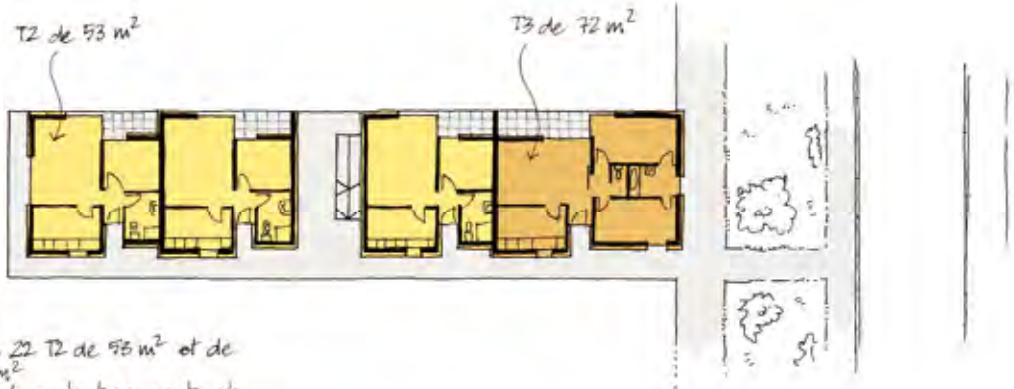
Le programme de l'opération a beaucoup évolué. À l'origine, il y avait des logements qui allaient du T2 au T4 en duplex, ce qui nous assurait une diversité des ménages accueillis. Mais au fur et à mesure du projet et des contraintes sismiques notamment, il a fallu envisager des fondations spéciales, qui ont entraîné des coûts supplémentaires. Pour faire face à ces coûts, nous avons dû trancher entre les différentes typologies de logements, et nous orienter vers des T2 et des T3 sans duplex, ce qui a limité la variété des profils des locataires envisagée au départ.

PARTAGE D'USAGES

Dans l'opération, tous les logements ont une terrasse, un balcon ou un jardin. Au rez-de-jardin, on a installé des jardinières pour mettre à distance les logements et préserver l'intimité des jardins privatifs. Ces jardinières sont laissées au libre usage des habitants qui viennent y planter ce qu'ils souhaitent. On voit de tout : des salades, des courgettes, des fleurs… Il y a une vraie appropriation de ces espaces extérieurs.

Au bout de chaque coursive, des grandes terrasses communes accueillent aussi les balcons privatifs des logements. Il y a une dilution entre espace collectif et espace privatif, une frontière qui n'est volontairement pas nette. Le soir du 14 juillet, les habitants viennent profiter de la vue sur le château et du feu d'artifice. Ce partage d'usages se fait très naturellement, ce qui est assez fabuleux. Cela montre bien qu'il ne faut pas s'interdire d'imaginer ce type d'espaces au stade de la conception, et qu'il faut avoir confiance dans l'inventivité des habitants et dans leur envie de faire des choses ensemble.





L'opération comporte 22 T2 de 53 m² et de 16 T3 de 72 à 77 m²
Tous les appartements sont traversants et profitent d'espaces extérieurs : terrasses de 20 m² en moyenne pour les logements du RDC et balcons de 6 m² en moyenne pour les logements en étage.

SAINT-NAZAIRE

Innova

53 LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES LOCATIFS SOCIAUX

DATE :
Livraison 2011
MAÎTRE D'OUVRAGE :
Silene, Office public de l'habitat
NOM DE L'AGENCE :
Lacaton & Vassal

Dans les trois petits immeubles de l'opération Innova à Saint-Nazaire, le vrai luxe c'est l'espace. Une surface habitable en moyenne 25% plus grande que les standards du logement social et des espaces supplémentaires qui augmentent les possibilités d'usages et révèlent la créativité des habitants : jardins au rez-de-chaussée, balcons et jardins d'hiver en étage. Preuve que l'on peut faire dense sans sacrifier le confort intérieur, pour un coût de construction équivalent à celui d'une opération traditionnelle.

Anne Lacaton, architecte au sein de l'agence Lacaton & Vassal, nous présente cette opération :

UNE FORME DE DENSITÉ INTERMÉDIAIRE

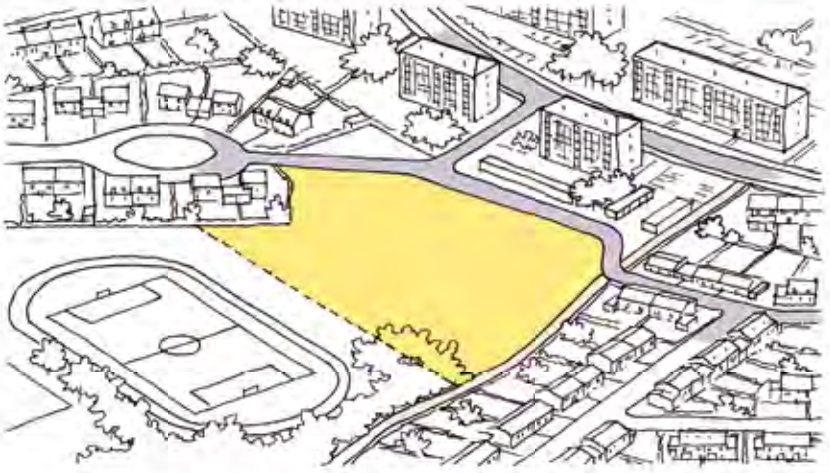
Innova se situe dans le quartier de Plaisance à Saint-Nazaire, au cœur d'un gros îlot très disparate, composé d'un côté d'un ensemble d'habitat social dense des années 60, et de l'autre, d'un ensemble sportif. Au nord et au sud, on trouve de l'habitat pavillonnaire. Tout l'enjeu consistait à proposer des logements sociaux collectifs intermédiaires entre ces différentes densités et de travailler sur la qualité des logements, en proposant des surfaces beaucoup plus généreuses. Nous voulions aussi que les immeubles existants continuent à bénéficier de vues vers l'ouest, et avons en ce sens dessiné trois bandes de logements orientées nord/sud. Nous avions enfin un terrain bien équipé avec des réseaux, des transports, des équipements sportifs, des écoles (ce qui devient rare en ville) et nous avons voulu optimiser le nombre de logements pour trouver une certaine densité. Les 53 habitations sont donc organisées en unités de 6 logements en R+2, distantes de 15 mètres environ, avec des jardins de part et d'autre, le long de rues ou de passages.

« La densité est un objectif incontournable, nécessaire en termes écologiques. Ici, le terrain est très rare, il faut le consommer avec modération. Nous nous adressons à des gens qui ont peu de moyens et il est de notre responsabilité de leur proposer des logements à proximité des services, pour éviter l'impasse du coût exorbitant des déplacements dans laquelle on ne va pas manquer de se retrouver. Cette densité a des conséquences très fortes sur la forme urbaine et c'est ce qui nous oblige à proposer des solutions de vie agréable en collectivité plutôt que des maisons individuelles. »

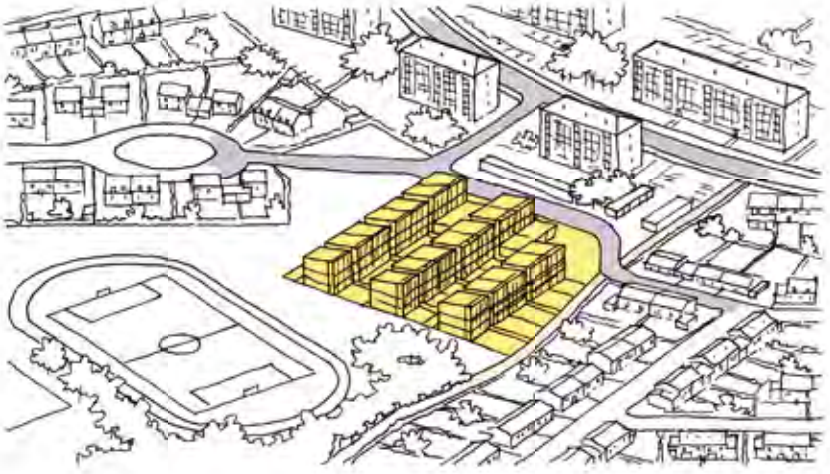
YVES-MARIE LECOINTRE — Silène Habitat, bailleur social de l'opération

ETAT EXISTANT
Le terrain disponible est un fond de parcelle delaissé et enclavé à l'arrière d'un équipement sportif, de lotissements pavillonnaires et d'un grand ensemble.
Surface totale du terrain : 14958 m²

PHASE 1
Le terrain est redecoupé et reconnecté au réseau viaire grace à la création de nouvelles voiries.
Surface voirie : 2964 m²



PHASE 2
53 logements intermédiaires sont implantés sur une partie du site. Ils s'organisent en trois corps de bâtiment et libèrent des liaisons piétonnes entre le quartier et le terrain de sport.



SAINT-NAZAIRE, INNOVA
53 logements locatifs sociaux
90 lgts/ha

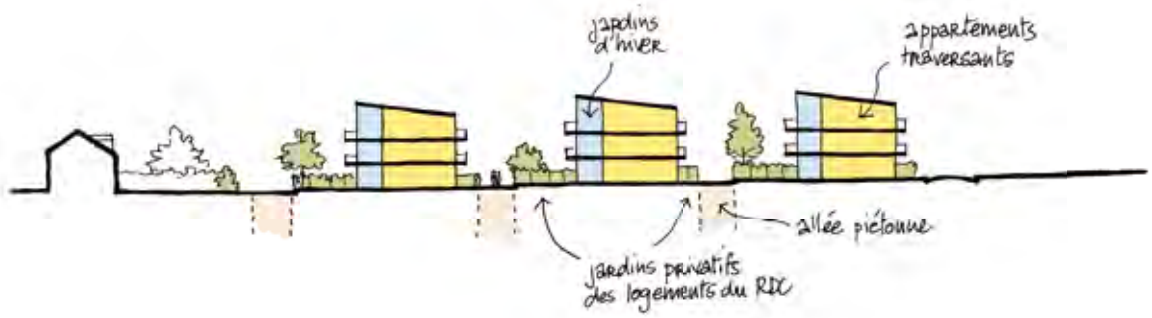
LAISSER SA VOITURE À L'ENTRÉE

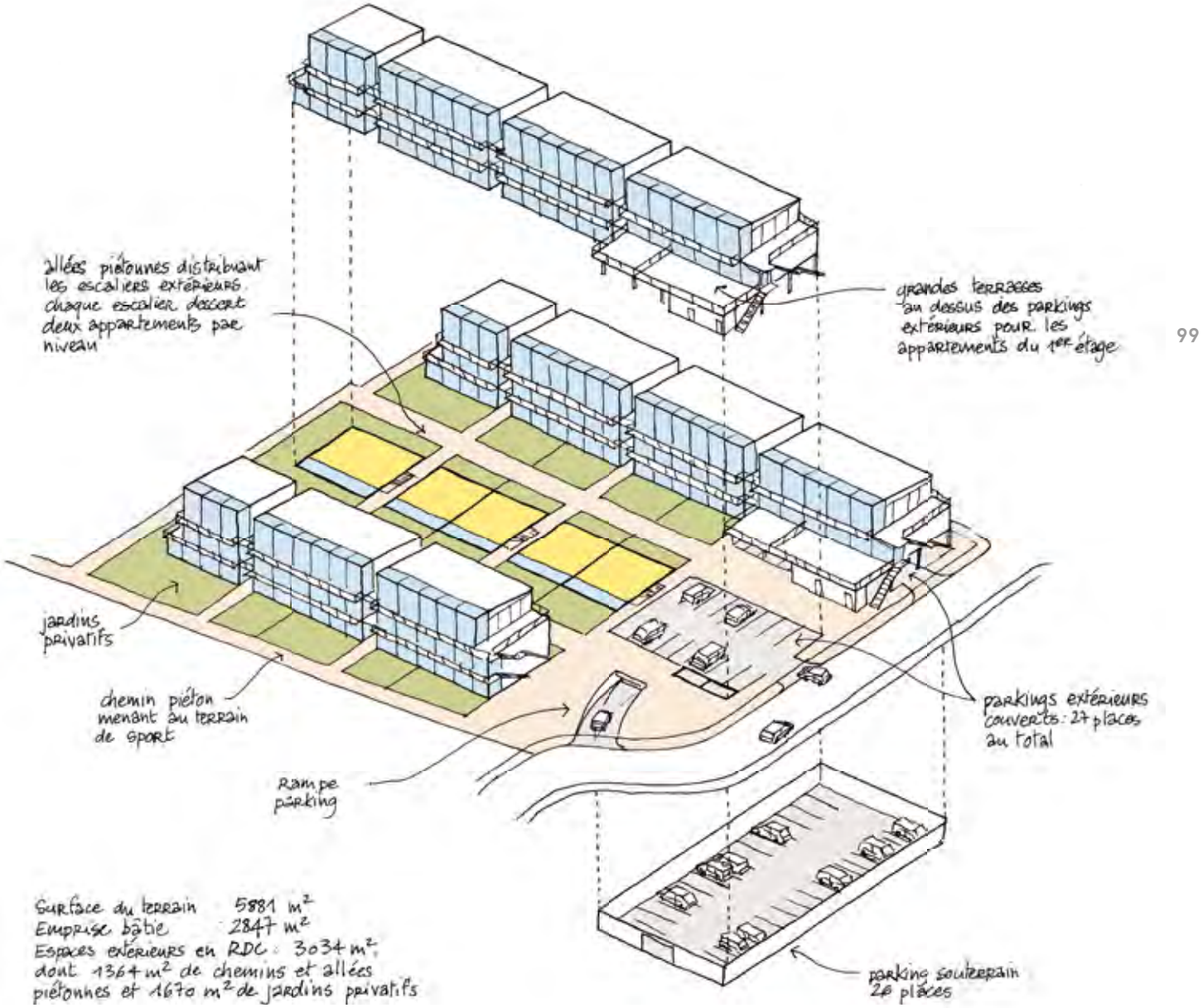
Dès le départ, nous avons voulu écarter la voiture des logements, parce que faire 50 mètres à pied pour rentrer chez soi n'est pas impossible, et que cela nous a permis d'installer des jardins, des espaces verts et des cheminements piétons où circuler tranquillement. Le PLU imposait tout de même une place par logement – c'est-à-dire 53 places en tout – mais nous ne voulions pas créer un parking souterrain, parce que ça coûte cher et qu'il y avait un problème de pente. Nous avons donc créé environ la moitié du stationnement en sous-sol et le reste en aérien, au rez-de-chaussée des deux premiers blocs.

La place de la voiture est toujours un enjeu important quand on veut densifier un espace. Dans les grandes villes très bien desservies par les transports en commun, on peut se permettre de limiter le nombre de places de stationnement par logement, mais ici la voiture reste encore un moyen de transport très développé.

PLUS DE SURFACE POUR LE MÊME PRIX

Les gens recherchent une qualité de vie dans la maison individuelle, et c'est ce que nous essayons de créer dans le collectif pour rendre la densité acceptable. Cette qualité pour nous est synonyme de surfaces en plus. Ici par exemple, les T3 font à peu près 90 m², auxquels s'ajoutent 20 m² de jardin d'hiver et encore 10 m² de balcon. Les logements sont plus grands mais ne coûtent pas plus cher à construire parce que nous avons optimisé le système constructif avec des charpentes métalliques de grande portée et des dalles alvéolaires de plancher pour qu'il n'y ait pas de point porteur à l'intérieur des logements, offrant aux habitants une grande liberté d'organisation. Les matériaux sont très simples : métal pour la charpente, toit en pente avec plafond doublé de panneaux de bouleaux et sol en béton ciré et lissé. Les façades avec ces grandes baies à double vitrage coûtent évidemment cher, mais c'est une question d'équilibre entre les différents éléments du budget pour remplir l'objectif de départ : construire des logements plus grands et de qualité.


jardins d'hiver
appartements traversants
allée piétonne
jardins privatifs des logements du RDC


allées piétonnes distribuant les escaliers extérieurs. chaque escalier dessert deux appartements par niveau
grandes terrasses au dessus des parkings extérieurs pour les appartements du 1er étage
jardins privatifs
chemin piéton menant au terrain de sport
rampe parking
parkings extérieurs couverts : 27 places au total
parking souterrain 20 places
Surface du terrain 5881 m²
Emprise bâtie 2847 m²
Espaces extérieurs en RDC : 3034 m², dont 1364 m² de chemins et allées piétonnes et 1670 m² de jardins privatifs

CONFORT ET CRÉATIVITÉ

Les logements sont tous traversants nord/sud avec un grand séjour/cuisine d'au moins 35 m² au sud, fermé par des baies à double vitrage et prolongé sur toute sa longueur par un jardin d'hiver. Cet espace intermédiaire est extrêmement efficace pour l'isolation puisqu'il permet de gagner 8°C l'hiver par rapport à la température extérieure et qu'il s'ouvre largement l'été pour éviter les surchauffes. Les habitants sont acteurs de leur propre confort. On peut tout fermer, ou tout ouvrir. Mais au-delà de la fonction thermique, le jardin d'hiver est un espace d'usages. Ici, chacun dispose de 20 m² supplémentaires, soit l'équivalent d'une pièce en plus. Comme cet espace n'a pas de fonction domestique attribuée, on voit s'y déployer un maximum d'appropriation et de créativité. Dans les jardins des rez-de-chaussée, c'est la même chose. Les élus, les bailleurs et les promoteurs sous-estiment très largement la capacité des gens à s'installer, à s'adapter, à être créatifs. Ces logements montrent bien qu'il y a un désir des habitants de s'impliquer, d'inventer quelque chose chez eux.

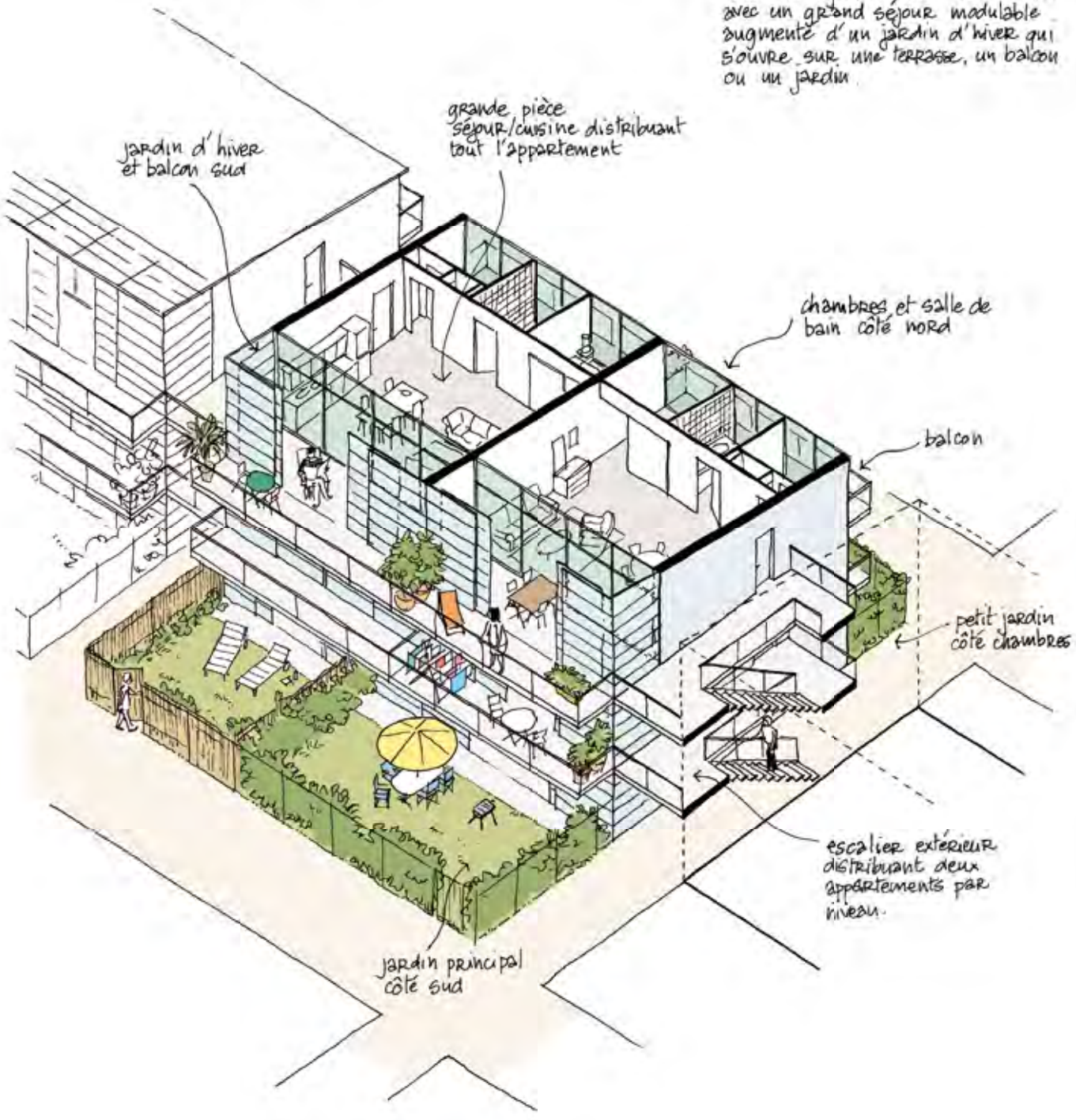
D'ABORD ÊTRE BIEN CHEZ SOI

Ici, il n'y a pas beaucoup d'espaces collectifs partagés, parce que nous considérons qu'il y a déjà des espaces libres dans le quartier, et que la priorité, c'est d'offrir plus de surface à chacun à l'intérieur de son logement. L'espace partagé n'est pas là pour pallier l'étroitesse de l'espace individuel. Partager quelque chose, ça signifie d'abord pouvoir inviter d'autres enfants chez soi, des amis ou ses voisins. Notre conviction est que l'espace partagé collectif est d'autant mieux utilisé qu'on a quelque chose à partager chez soi. Le choix est dans l'addition, pas dans la restriction.

HORS NORMES ?

Pour ce type d'opération assez atypique, il est important de dire que les montages, les budgets, l'application de la réglementation sont tout à fait classiques. Les labels thermiques sont obtenus, il n'y a aucune dérogation pour quoi que ce soit. Il y a simplement la volonté de faire autrement, en intégrant l'habitant comme un partenaire à qui l'on donne une liberté d'usage.

Tous les logements sont traversants avec un grand séjour modulable augmenté d'un jardin d'hiver qui s'ouvre sur une terrasse, un balcon ou un jardin.



EN PÉRIURBAIN

SAINT-JACQUES DE-LA-LANDE

Les Allées de Saint-Jacques

Dans la ZAC de la Morinais, nouvelle centralité de Saint-Jacques-de-la-Lande à proximité de Rennes, l'îlot des Allées Saint-Jacques organise ses 134 logements en deux immeubles collectifs et 70 maisons mitoyennes, le long de venelles ouvertes aux voitures. Ici, l'habitat individuel génère aussi une forme de densité, qui va de pair avec une vie collective intense. Dans cette opération à très faible coût, où l'architecture tend à se faire oublier, les espaces extérieurs se partagent entre voisins, en bonne entente.

Christian Devillers, architecte-urbaniste, nous présente cette opération :

134 LOGEMENTS DONT
102 EN ACCESSION
32 LOCATIFS

DATES :
Livraison 2003
MAÎTRES D'OUVRAGE :
ARC PROMOTION et OPAC 35
NOM DE L'AGENCE :
Christian Devillers Architecte

ÊTRE EN VILLE ET AVOIR UNE MAISON

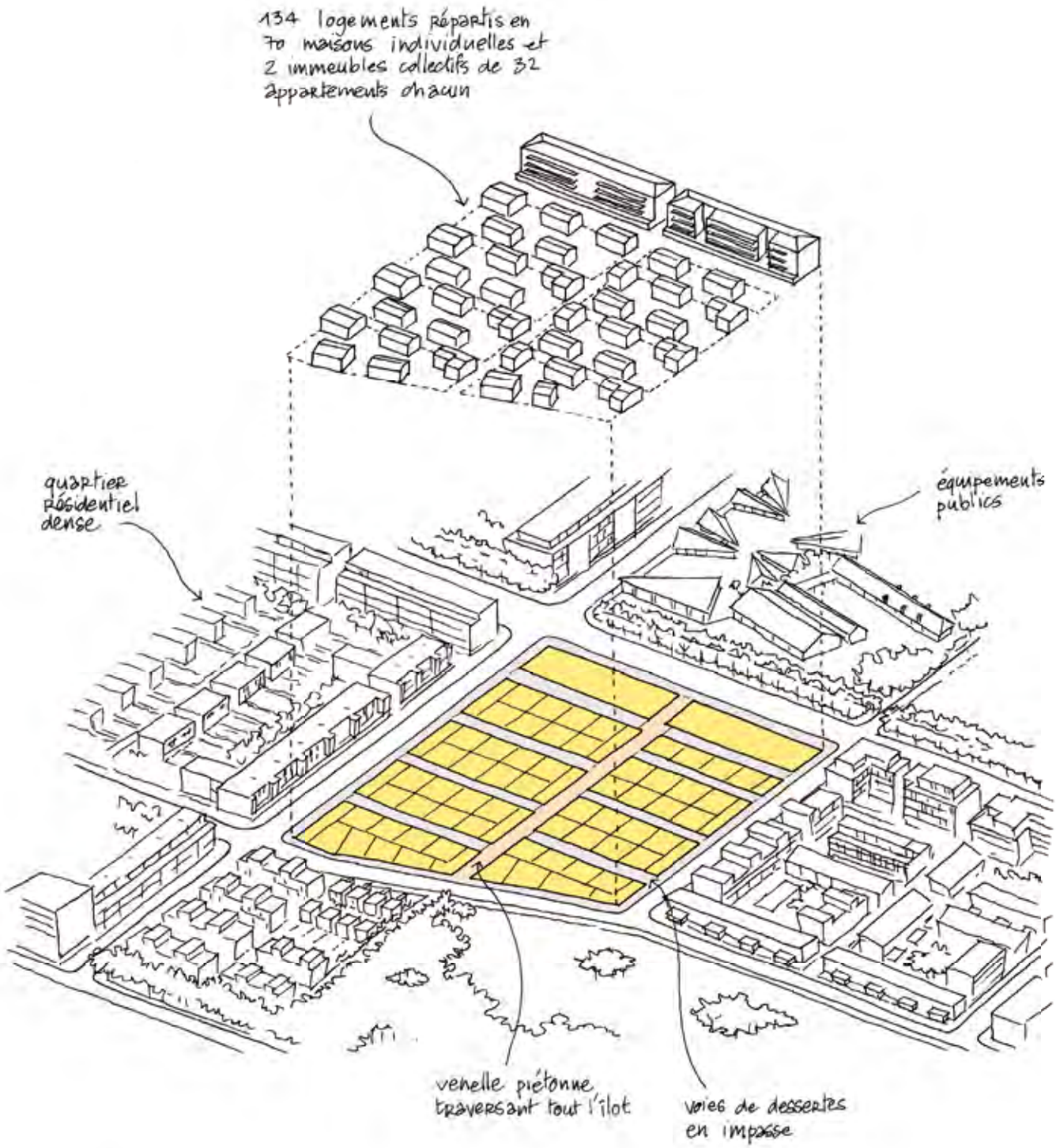
Nous sommes dans l'une des premières opérations de la ZAC de la Morinais. C'est un projet urbain très intéressant, qui crée un nouveau centre pour Saint-Jacques-de-la-Lande avec de vrais équipements de proximité. Les habitants ont tout à 200 mètres de chez eux : le supermarché, les écoles, la médiathèque, le conservatoire, un parc immense, sublime, et le bus qui les emmène en 10 minutes à Rennes. On ne fait pas mieux. Habiter ici, c'est la réalisation d'un bon équilibre entre des choix contradictoires : être en ville avec toutes les aménités nécessaires, ou avoir une maison.

« Pour nous, c'est un compromis d'avoir acheté ici, parce que nous rêvions d'avoir une maison individuelle. Évidemment dans notre rêve, il y avait un hectare de jardin, peut-être un cheval, une belle maison en granit ; mais ce rêve, malheureusement, est à 50 kilomètres de Rennes. Il aurait fallu acheter une deuxième voiture et nous n'aurions pas eu tout ce que nous avons sur place aujourd'hui. »

UNE HABITANTE

DES MAISONS ÉCONOMIQUES, SANS ARCHITECTURE

Les maisons n'ont pas coûté cher à construire, ce qui a permis de les vendre à des prix raisonnables ; et elles sont réalisées avec des matériaux de bonne qualité : des toitures en zinc, des parquets à l'intérieur. Elles sont simples, presque banales, volontairement sans architecture.
Pour moi, la maison, ce n'est pas une question d'esthétique, c'est une question d'habiter, tout simplement. Je voulais qu'elles possèdent des qualités d'usage avant tout, des qualités de pérennité de matériaux, d'espace, des extensions et des reconversions possibles.



surface totale du terrain	17 049 m²
Emprise au sol du bâti	6 476 m²
surface de voirie	3 988 m²
Espaces extérieurs privatifs	6497 m²

SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE, LES ALLÉES DE SAINT-JACQUES
134 logements locatifs sociaux et en accession
103 lgts/ha

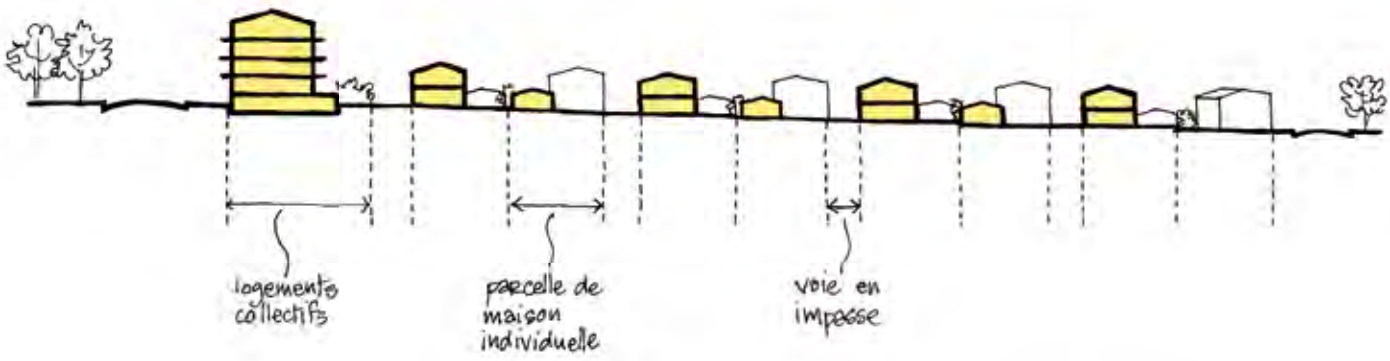
DE L'INDIVIDUEL À DENSITÉ MOYENNE

Au départ, le projet d'ensemble de l'îlot prévoyait qu'il y ait des collectifs sur la principale artère du quartier, des intermédiaires le long des rues secondaires et quelques maisons au milieu. Le problème des logements intermédiaires, c'est que ça coûte plus cher que du collectif. J'ai donc proposé de faire plutôt deux collectifs et 70 maisons, mais des maisons denses, avec des parcelles d'un peu plus de 150 m² en moyenne, ce qui était le minimum autorisé par le règlement d'urbanisme de la commune. Elles sont mitoyennes et décalées, en quinconce, pour limiter les ombres et dégager des vues.

J'aime bien l'idée de l'individuel à densité moyenne parce qu'elle correspond au maximum d'appropriation possible par les habitants. Dans un immeuble collectif, l'espace vert n'est pas à vous, vous pouvez en profiter, mais pas vous l'approprier. Dans une maison, vous en faites ce que vous voulez. Ici, il y a un jardin à l'arrière des maisons et un petit jardin à l'avant, devant l'entrée du garage, donc deux espaces de rapport à l'extérieur. Les habitants ont installé des cabanons, des plantes. Cette appropriation, c'est le signe que ça marche bien, que la vie s'installe.

LA POSSIBILITÉ DE S'ÉTENDRE

En concevant ce projet avec autant de maisons, nous voulions offrir la possibilité aux habitants de modifier ou d'agrandir leur logement, ce qui est plus difficile voire totalement impossible dans du collectif. C'est ce qui explique que le garage est séparé de la maison, qu'il y ait un espace à l'arrière, un espace sur le côté, une deuxième place de parking. On a donc construit ces maisons en se disant que les gens pouvaient aussi convertir le garage en autre chose et garer leur voiture sur la deuxième place, agrandir à l'arrière, créer des pièces en plus, une chambre, un studio indépendant. La municipalité nous a demandé de réaliser un cahier des charges avec des exemples illustrés de ces différentes possibilités d'extensions. L'avantage est d'avoir une grande flexibilité des espaces.



Les voies de desserte en impasse desservent chacune 10 maisons et sont également un espace de partage et de rencontre pour les riverains.

LES VOITURES EN SURFACE

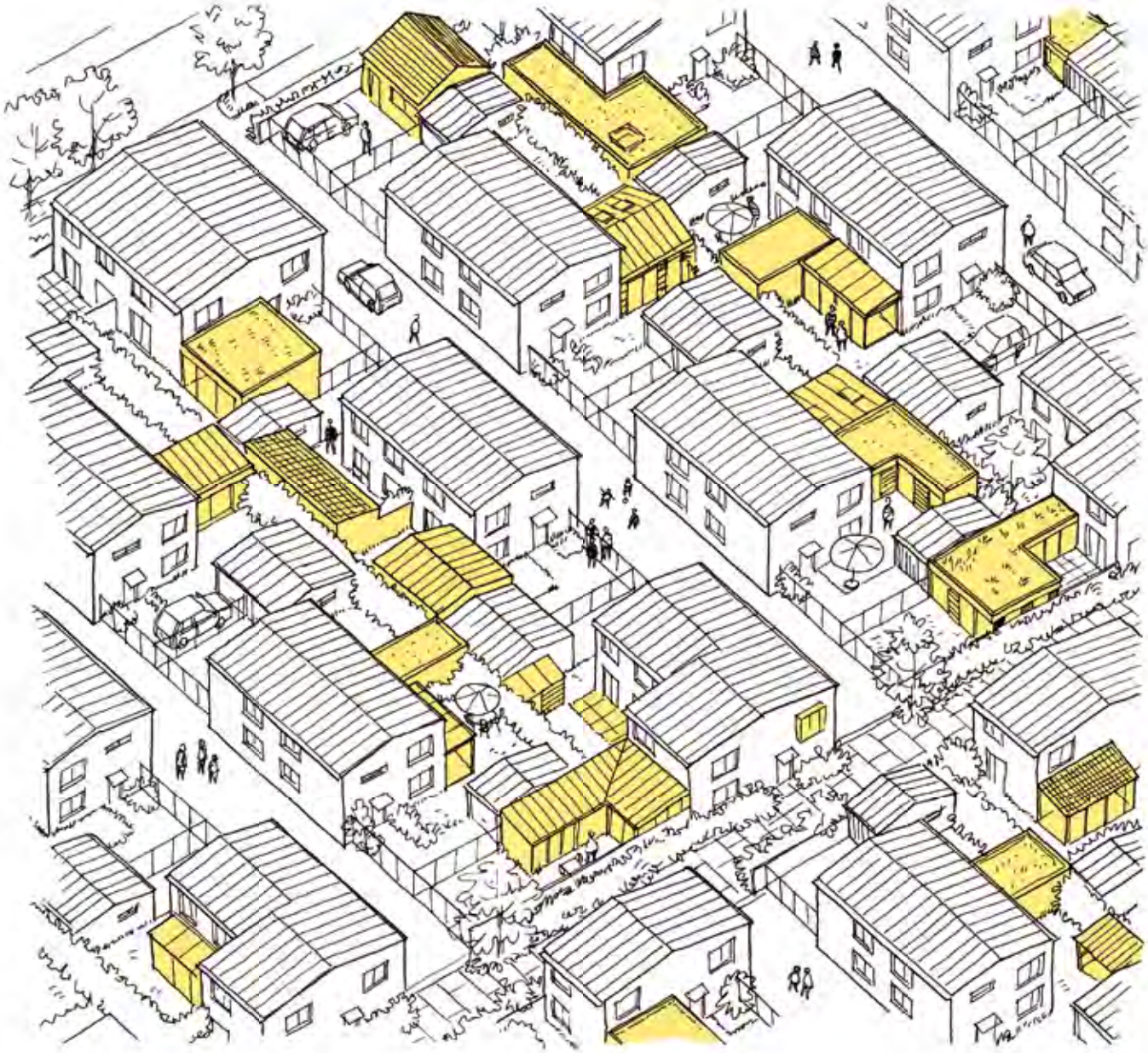
Contrairement à d'autres opérations de la ZAC, nous avons choisi de laisser la voiture en surface pour les maisons individuelles, sous forme d'un garage fermé et d'une deuxième place en extérieur. D'abord parce que c'est beaucoup moins cher qu'un parking souterrain, ensuite parce qu'on peut être en pleine terre dans les jardins, et enfin c'est une solution flexible qui offre des possibilités de faire évoluer ces espaces dans le temps.

DES VENELLES PARTAGÉES

Les venelles desservent chaque maison. Comme elles sont en impasse, les voitures roulent moins vite et sont donc beaucoup moins dangereuses. L'automobiliste sait qu'il n'est plus dans la rue. Il rentre dans un domaine privé ou semi-privé où la voiture ne peut ni dépasser 20 km/h, ni stationner. C'est vraiment ce qu'on appelle des zones de partage. Vous avez vu les enfants qui jouent et qui font de la trottinette, ou les voisins qui se parlent d'une maison à l'autre ? Il y a une vie qui se met en place dans ces venelles, c'est un espace à partager, qui appartient à tous.

« On avait pensé percer la cloison des garages et installer une porte pour se retrouver et bricoler tranquilles. Finalement, on n'a pas osé en parler à nos femmes. »

DEUX HABITANTS



Chaque maison peut être augmentée d'une extension allant jusqu'à 36 m² habitables : pièce supplémentaire, terrasse, bow-window, abri de jardin, etc...

SAINT-JACQUES DE-LA-LANDE

Le Village du Haut-Bois

191 LOGEMENTS DONT
70 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX
62 LOGEMENTS EN ACCESSION
52 MAISONS EN ACCESSION
4 MAISONS LOCATIVES SOCIALES

DATE :
Livraison 2005
MAÎTRES D'OUVRAGE :
ARC PROMOTION et OPAC 35
NOM DE L'AGENCE :
Jean & Aline HARARI
architectes associés

Le village du Haut-Bois dans la ZAC de la Morinais à Saint-Jacques-de-la-Lande joue la carte de la diversité des formes urbaines. Au cœur d'un dédale de venelles plantées et de placettes-jardins, 191 logements se répartissent entre des immeubles collectifs et intermédiaires sur les franges de l'îlot et 55 maisons individuelles au milieu. Dans ce tissu urbain à la maille serrée, l'intimité reste possible grâce à la qualité de l'organisation urbaine, à l'attention portée au traitement des limites entre les différents bâtiments et aux plantations variées et généreuses.

Aline Harari, architecte associée au sein de l'agence Jean & Aline Harari, nous présente cette opération :

DES FORMES URBAINES VARIÉES, LE PAYSAGE COMME FIL CONDUCTEUR

Nous sommes sur l'un des derniers îlots livrés de la ZAC de la Morinais. Pour cette opération, nous voulions une vraie mixité, qui associe et combine étroitement plusieurs typologies résidentielles : des collectifs et de l'intermédiaire sur les franges, et des maisons individuelles accolées au centre, en accession à la propriété et en locatif social.

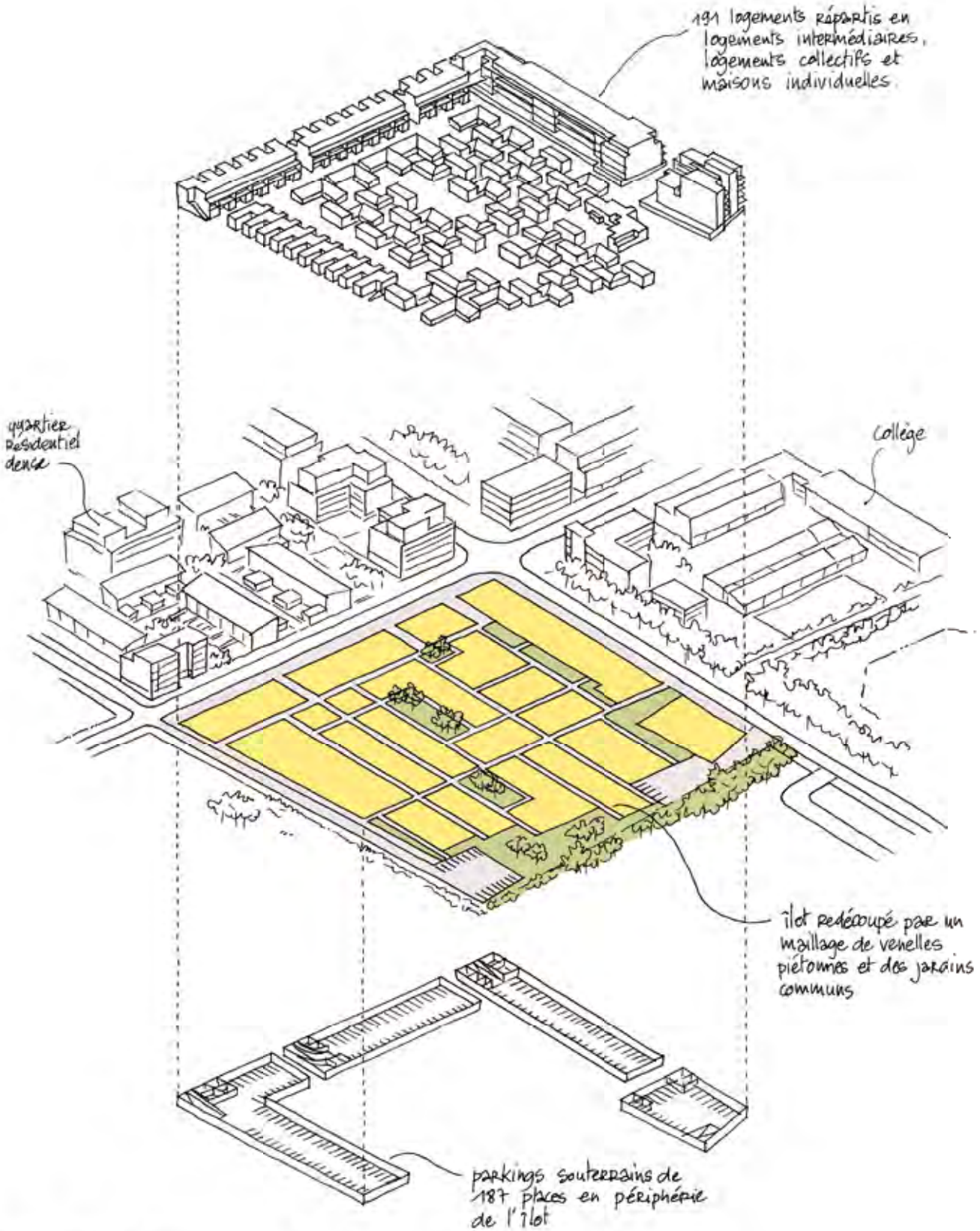
L'intérieur de l'îlot est desservi par des venelles piétonnes étroites, larges de 2 mètres maximum, qui peuvent s'étirer sur plus de 100 mètres. Elles sont très plantées et donnent toute sa qualité à cette opération. Nous avons travaillé en lien étroit avec l'agence de paysage Bruel-Delmar sur cette question du paysage et sur la façon de traiter le dénivelé de presque 8%. La pente a orienté l'implantation des bâtiments et déterminé un jeu de plateforme établi au plus près de la ligne du terrain naturel.

« C'est un vrai projet de territoire et de paysage qui se poursuit dans les îlots, avec l'espace public et le vide comme fils conducteurs. »

CHRISTOPHE DELMAR — Paysagiste de la ZAC

UN ÎLOT ENTIÈREMENT PIÉTON

Dans les premières opérations de la ZAC, les voitures rentraient à l'intérieur des îlots, qui étaient aussi moins denses. Petit à petit, la densité a augmenté et les voitures ont été éloignées. Cet îlot est le premier qui soit entièrement sans voitures. Les parkings sont semi-enterrés à la périphérie, sous les collectifs, ce qui permet de dégager des espaces en pleine terre et de créer un quartier piéton, où les enfants peuvent jouer tranquillement. Nous avons fait en sorte que les gens n'aient jamais plus de 50 à 60 mètres à pied à faire pour rentrer chez eux depuis leur place de parking.



Surface totale du terrain : 16 298 m²
Emprise bâtie : 7 993 m²

Espaces extérieurs à RDC : 8 305 m²
dont 3 318 m² de venelles piétonnes et jardins communs
et 3 900 m² de jardins privatifs.

Surface de voiries : 0 m²

SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE, LE VILLAGE DU HAUT-BOIS
191 logements locatifs sociaux et en accession
97 lgts / Ha

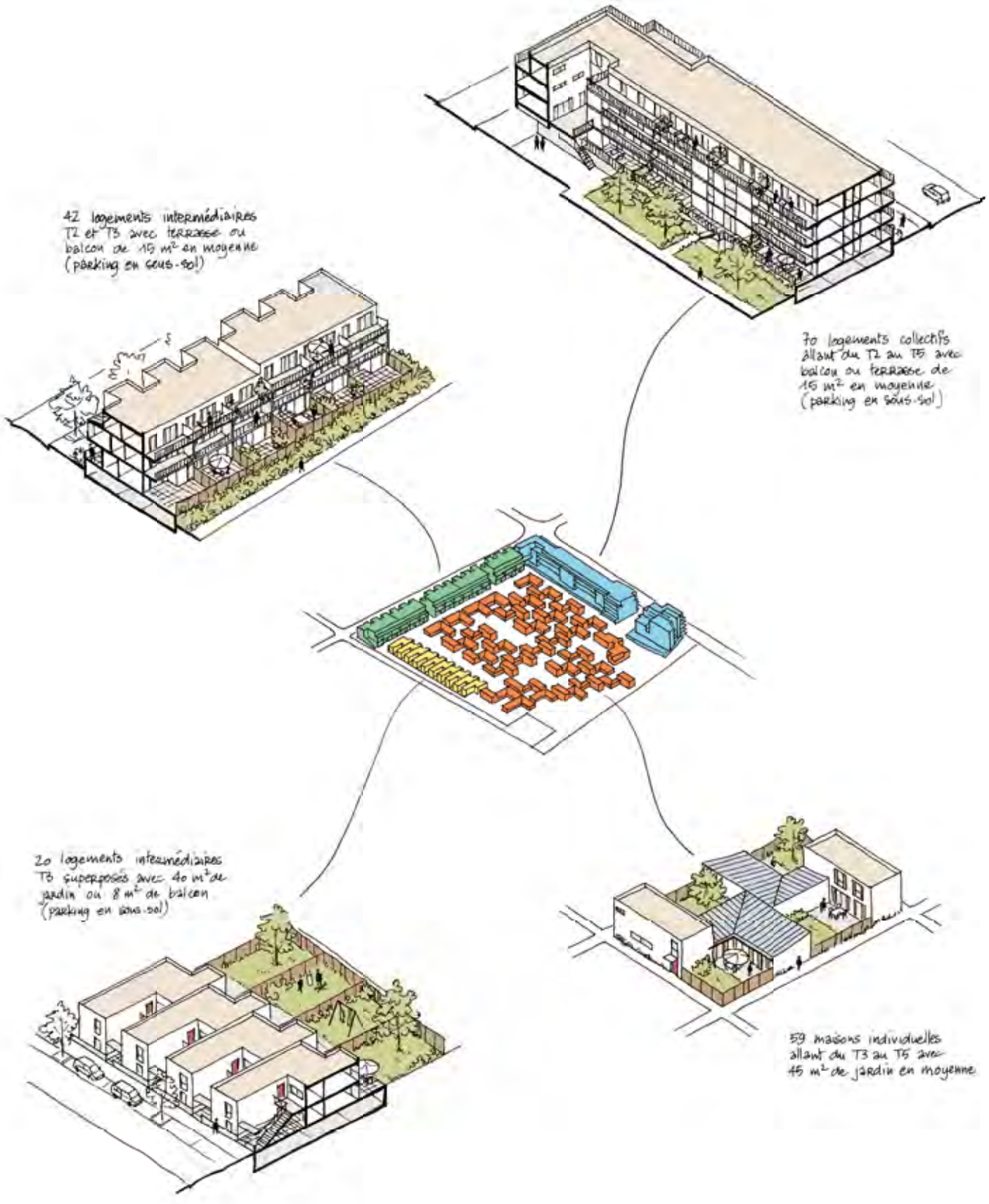
L'INTIMITÉ MALGRÉ LA DENSITÉ

191 logements, c'est assez dense. Nous voulions que chacun, malgré cette densité, ait un sentiment d'intimité dans son logement, dans son jardin, sur son balcon, en évitant autant que possible les vis-à-vis. Les maisons sont donc toutes centrées sur leurs jardins, et ces jardins sont vraiment protégés du regard des passants qui circulent dans les venelles. Ils sont fermés soit par la maison d'à côté, qui est inversée, soit par des clôtures en bois d'1,80 mètre de haut. Le promoteur ARC a bien compris qu'on ne pouvait pas traiter ces clôtures à l'économie.

Les logements collectifs et intermédiaires situés sur les pourtours devaient également bénéficier d'une certaine tranquillité. Dans les collectifs, une coursive met les logements du rez-de-chaussée à distance de la rue, et un jardin créé un recul à l'intérieur de l'îlot par rapport aux premières maisons. Dans l'habitat intermédiaire, qui se présente sous la forme de deux ou trois logements superposés, tous les habitants des rez-de-chaussée ont un jardin privatif sur le côté intérieur de l'îlot, et ceux qui sont en étage, une terrasse ou un balcon.

PETITES SURFACES OPTIMISÉES

Le promoteur ARC voulait des petites surfaces. Dans les maisons à simple rez-de-chaussée, un T3 fait donc 56 m², mais avec un séjour en L distributif, avec la cuisine d'un côté et les chambres de l'autre, il n'y a aucune place perdue en circulations et ça marche. Et toutes les pièces sont complètement tournées vers les jardins qui font environ 50 m².


42 logements intermédiaires
T2 et T3 avec terrasse ou
balcon de 15 m² en moyenne
(parking en sous-sol)
70 logements collectifs
allant du T2 au T5 avec
balcon ou terrasse de
15 m² en moyenne
(parking en sous-sol)
20 logements intermédiaires
T3 superposés avec 40 m² de
jardin ou 8 m² de balcon
(parking en sous-sol)
59 maisons individuelles
allant du T3 au T5 avec
45 m² de jardin en moyenne

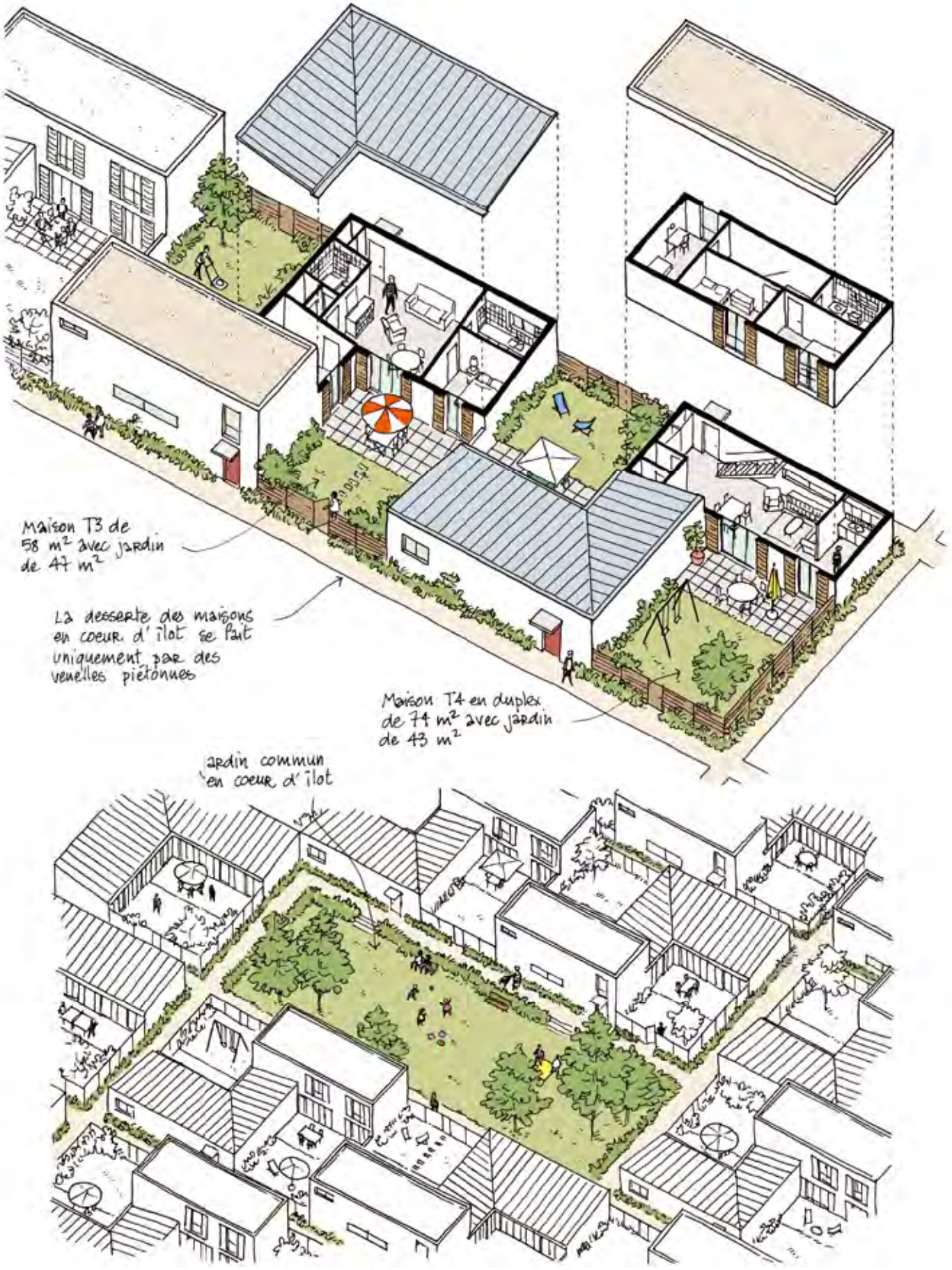
L'IMPORTANCE DU PAYSAGE

Nous avons ménagé des jardins en coeur d'îlot, deux grands et un plus petit, des espaces collectifs où les enfants peuvent jouer tous ensembles en dehors de leurs propres jardins et à l'abri des voitures. Et nous voulions aussi que le paysage rentre à l'intérieur de l'opération pour créer cette ambiance très bucolique. Il y a donc de nombreux arbres de haute tige et un arbre fruitier dans chaque jardin privatif.
Les venelles sont recouvertes d'un pavage granit en partie centrale et bordées de deux bandes engazonnées, plantées de grimpantes, ce qui leur donne un caractère très pittoresque.

La convivialité s'est installée, une forme de vie en communauté, pas seulement dans les jardins, mais dans les venelles, qui deviennent des promenades.

« La Ville de Saint-Jacques-de-la-Lande voulait une certaine urbanité, une certaine densité qu'elle a souhaité fonder sur la qualité de choses que l'on réalise d'habitude à la fin : les espaces et les équipements publics. »

CHRISTOPHE DELMAR — Paysagiste de la ZAC


Maison T3 de 58 m² avec jardin de 47 m²
La desserte des maisons en coeur d'ilot se fait uniquement par des venelles piétonnes
Maison T4 en duplex de 74 m² avec jardin de 43 m²
Jardin commun en coeur d'ilot

BLANQUEFORT

La Rivière

102 LOGEMENTS INDIVIDUELS DONT
51 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX
51 LOGEMENTS EN ACCESSION

DATE :
Livraison 2010
MAÎTRE D'OUVRAGE :
SEMI de Blanquefort
NOM DE L'AGENCE :
Atelier Alexandre Chemetoff

Dans un paysage de vignobles, les 102 maisons individuelles de la Rivière proposent une forme de densité raisonnée adaptée au contexte encore agricole et déjà périurbain de Blanquefort. Rien de commun dans cette opération avec un lotissement traditionnel. L'organisation urbaine rationnelle et la qualité des espaces extérieurs permettent de conjuguer densité, intimité et qualité de vie. À l'intérieur de chaque parcelle, des espaces « en plus » : serres, patios, jardins, etc, offrent à chacun la possibilité de vivre à sa manière et de faire évoluer son logement en fonction de ses besoins.

Alexandre Chemetoff, architecte, urbaniste et paysagiste, nous présente ce projet :

102 FOIS UNE MAISON

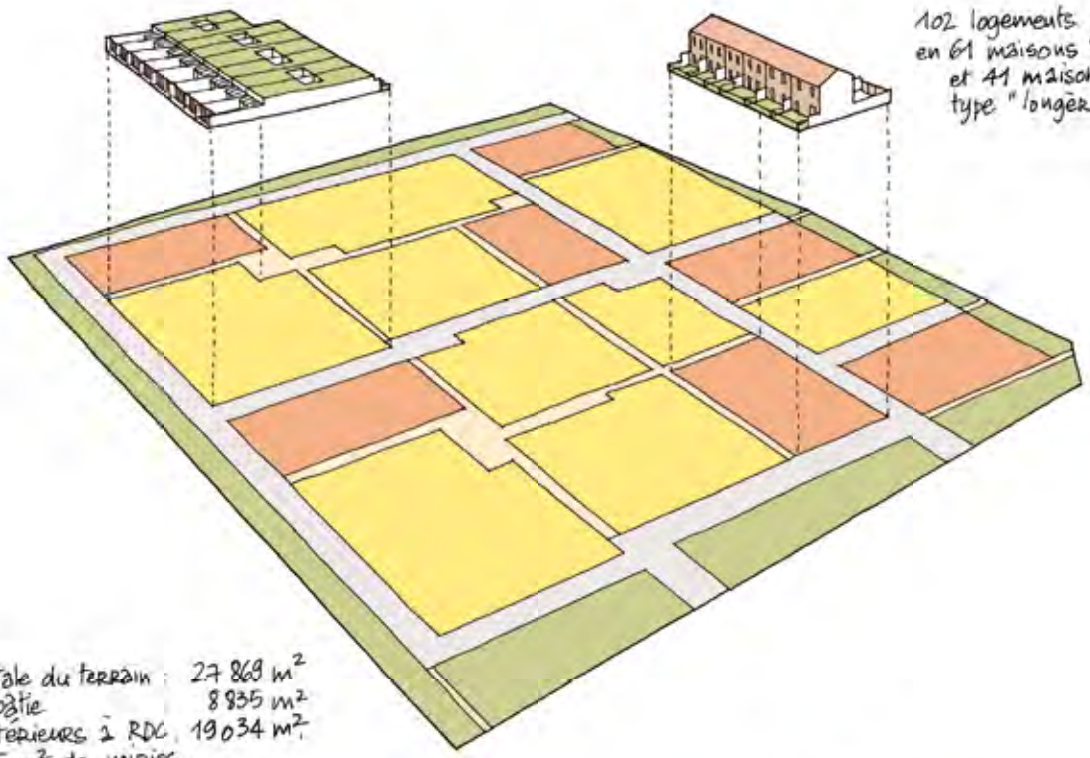
Nous sommes dans le Médoc et dans la Communauté Urbaine de Bordeaux, au milieu des vignes et proches de la ligne de chemin de fer du Verdon. Sur ce territoire, nous avons proposé de faire cent deux fois une maison, c´est-à-dire cent deux fois la possibilité pour chacun de développer son logement à sa guise. Chaque maison est conçue comme un petit domaine avec son intériorité et en rapport avec ce qui peut se passer au dehors, un lien avec l´horizon, le vignoble et le paysage rural. Nous nous sommes inspirés du tissu des échoppes bordelaises* qui nous permet d´avoir une certaine densité avec des tailles de parcelles acceptables. Il y a deux typologies de maisons accolées : les longères à un étage et les maisons à patio de plain-pied, et toutes les deux sont dotées de surfaces annexes généreuses. Nous voulions que la densité soit associée à une notion de plaisir et ne soit pas vécue comme une sorte de punition.

* Les échoppes bordelaises se sont développées au XVIII^{ème} et XIX^{ème} siècle à Bordeaux. Ces maisons accolées ont toutes une largeur de parcelle de 7 à 10 m. Elles n´ont qu´un seul niveau, une façade donnant sur rue et un jardin en fond de parcelle.

DÉROGER À LA RÈGLE

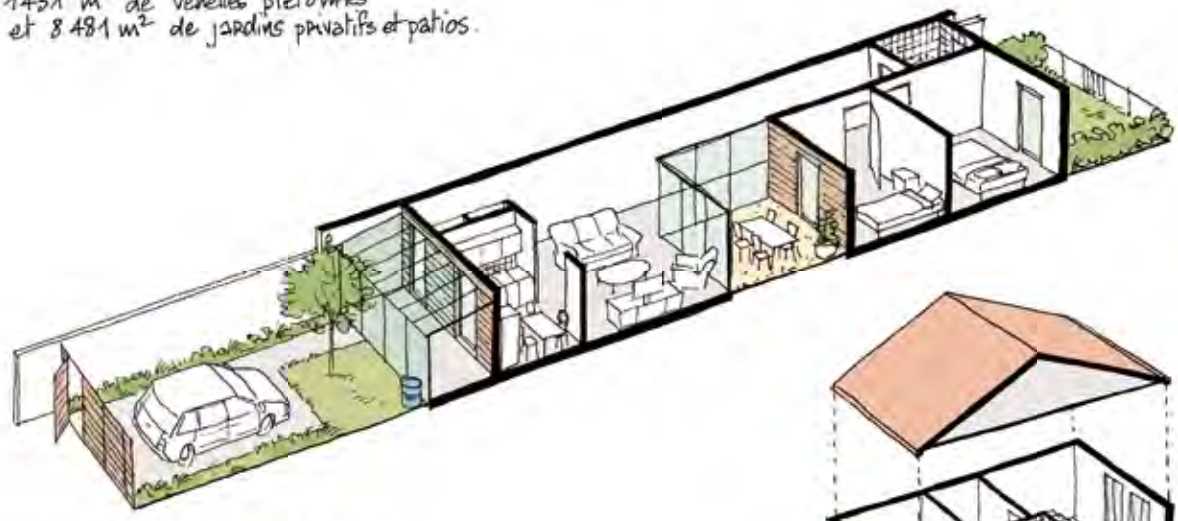
Pour dessiner tout cela, il a fallu déroger au règlement de voirie de la Communauté Urbaine de Bordeaux, qui impose qu´une voie fasse au moins huit mètres, que les camions poubelles puissent faire demi-tour, qu´il y ait un certain niveau d´éclairement. Avec tout cela, on fabrique de la « non densité » ou en tout cas un mauvais rapport entre l´espace servant et l´espace servi*, et donc un déséquilibre des coûts. Nous avons donc laissé les voiries dans le domaine privé et limité les réseaux, parce que notre ambition était de mettre l´argent dans le logement, et non dans l´aménagement.

* Ici, les «espaces servants» désignent les circulations, et les «espaces servis» les logements.



102 logements répartis en 61 maisons "à patio" et 41 maisons de type "longères".

Surface totale du terrain : 27 869 m²
Emprise bâtie 8 835 m²
Espaces extérieurs à RDC 19 034 m²
dont 4 255 m² de voiries,
1431 m² de venelles piétonnes
et 8 481 m² de jardins privatifs et patios.



MAISON À PATIO (T2, T3, T4, T4+) :
ici une maison T3 de 73 m² avec une cour à l'avant de 40 m², un patio de 13 m² et un jardin arrière de 22 m².

MAISON DE TYPE LONGÈRE (T3, T4, T4+) :
ici une maison T3 en duplex de 68 m² avec une cour à l'avant de 37 m² et un jardin arrière de 26 m².

BLANQUEFORT, LA RIVIÈRE
102 logements locatifs sociaux et en accession
59 lgts / ha

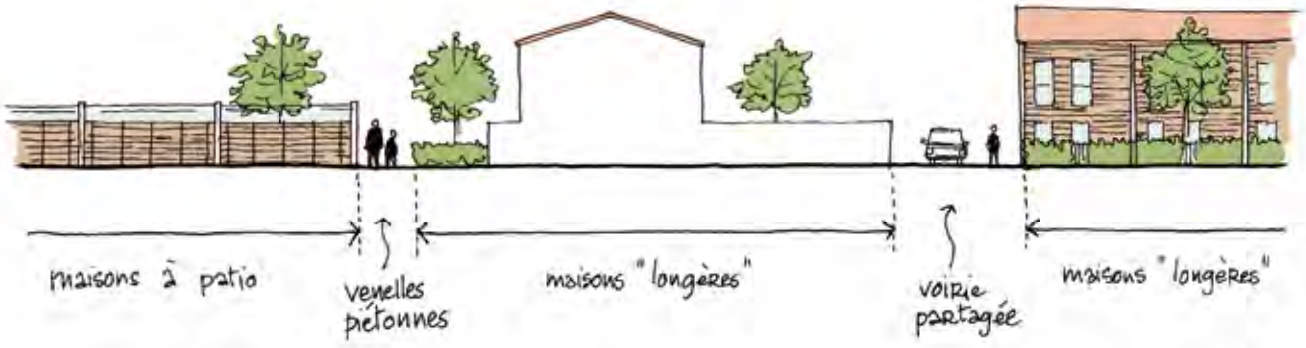
MÉNAGER LE TERRAIN

Nous sommes dans une démarche d'économie, qui implique que le projet non seulement aménage mais ménage le terrain. Ménager, cela veut dire que dans les rues l'eau est absorbée, sans tuyaux, avec des chaussées réservoirs, et que l'éclairage est simplement accroché sur les murs, sans candélabres. Ménager, cela veut dire aussi construire des fondations et des murs avec des systèmes simples, très rationnels, pour créer une économie d'échelle : des murs en parpaings enduits, des façades en bois préfabriqué, des toits en tuiles ou des toitures végétalisées.

CHOISIR LA PLACE DE SA VOITURE

Les gens ont des voitures parce que la vie est comme cela. Il faut donc leur trouver une place. On aurait pu construire un garage, c'est-à-dire une surface d'environ 25 m², ce qui est toujours plus grand que le séjour. Or, on ne voulait ni mettre d'énergie ni d'argent dans la construction d'un garage, mais plutôt trouver une place que chacun pourrait choisir pour sa voiture. En donnant la possibilité de se garer dans son jardin, on répond à l'idée que l'on puisse commodément rentrer chez soi quand on vient de faire ses courses avec le coffre chargé. Cette demande peut paraître décalée, mais elle est aussi légitime parce qu'elle correspond à un mode de vie. On peut mettre sa voiture dans sa cour et être heureux d'avoir sa voiture devant chez soi. On pourrait aussi imaginer que, dans un avenir plus ou moins proche, on n'ait plus besoin de sa voiture et que chacun bénéficie alors d'un vrai jardin devant chez lui.

jardins arrières
espace public piéton et aire de jeux pour enfants
cour/parking des maisons type "longères"
voiries partagée voitures/piétons
stationnement "visiteurs" le long de la voirie
venelles piétonnes
cour/parking à l'avant des maisons à patio
les cours des maisons T4 permettent de garer deux voitures


maisons à patio
venelles piétonnes
maisons "longères"
voirie partagée
maisons "longères"

UNE VIE COLLECTIVE DANS LES ESPACES EXTÉRIEURS

Très vite, les gens se sont approprié les rues et les espaces extérieurs. Ils ont commencé à vivre sur ces seuils vivants, dans les petits chemins, les cours et les placettes. Entre ceux qui sont dans leur jardin et ceux qui circulent dans les venelles, il peut se passer quelque chose. Les gens peuvent partager le plaisir d'habiter dans un endroit assez dense, qui n'est pourtant fait que de maisons individuelles.

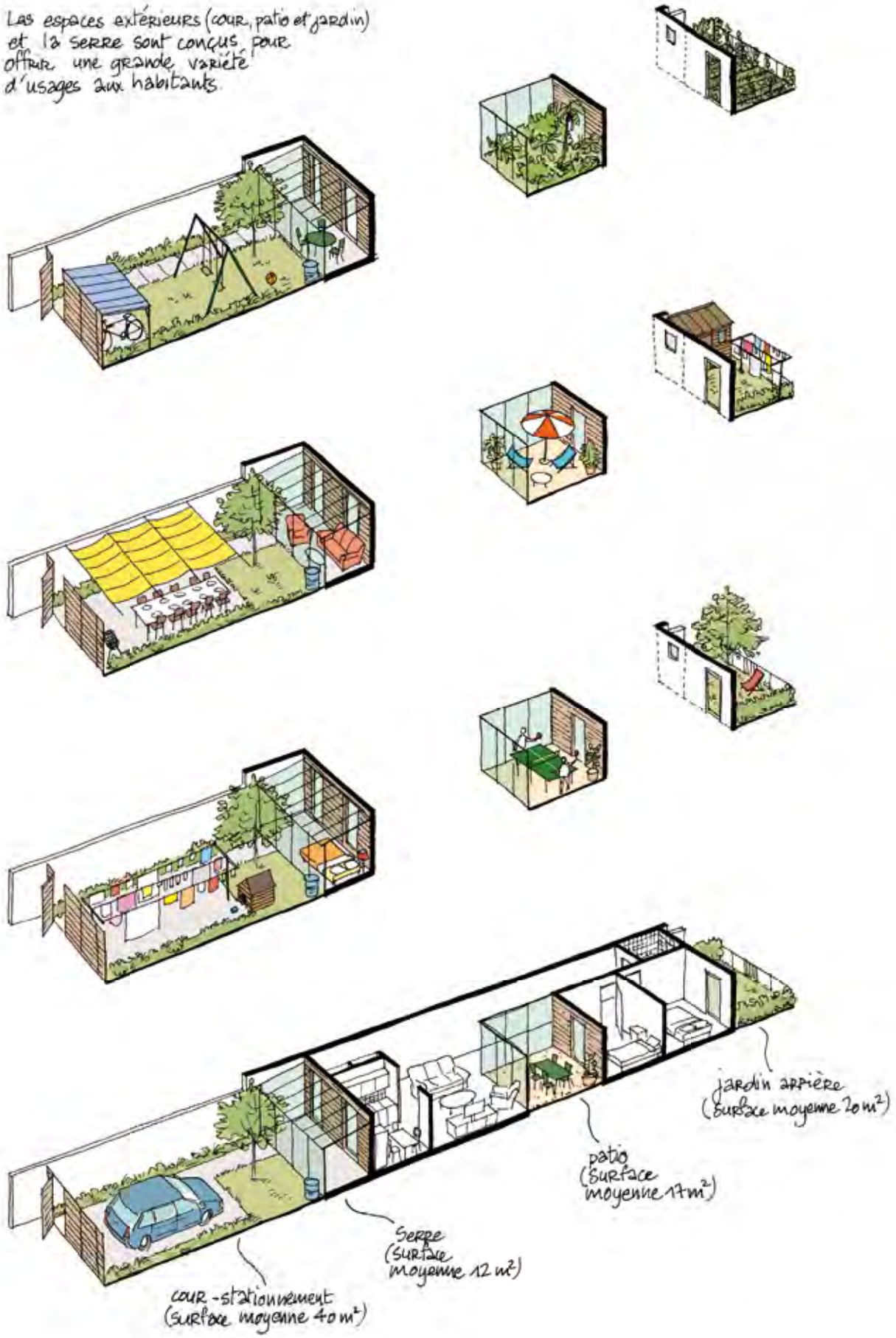
« Dès le début, j'avais dit aux habitants que le budget d'entretien des espaces verts était le plus important et qu'on pourrait faire des économies si tout le monde s'en occupait. L'entreprise est venue nous former à l'entretien et à la taille des végétaux et tout le monde s'y est mis. Aujourd'hui, ils sont 30 ou 40 habitants à gérer les extérieurs. Ensuite ils prennent l'apéro, c'est très convivial. »

ALAIN COLLEN — Directeur général de la SEMI de Blanquefort, maître d'ouvrage

UN DOMAINE HABITÉ

Chaque maison est un petit territoire, un domaine habité, composé de cours, de jardins, de serres, de cuisines et de chambres pour disposer de plus de place que la seule surface du logement. On a trouvé un équilibre entre la surface habitable intérieure et la surface utile extérieure. Par exemple, un logement de deux pièces d'environ 54 m² possède 82 m² de surfaces annexes, de serre, de patio, de cour, d'endroit où l'on peut choisir de garer sa voiture ou de faire autre chose. Dans la cour, on peut mettre une cabane de jardin ou la niche du chien. On peut s'y tenir simplement, faire sécher son linge, ranger son vélo ou un bidon pour récupérer l'eau de pluie. La serre adossée aux maisons longères est une surface annexe non chauffée qui est donnée en plus de la surface de la maison. On peut mettre des velums et profiter véritablement d'une pièce supplémentaire.

Ainsi, chacun peut décliner dans son domaine sa façon d'habiter. Les uns vivent en faisant des gardes d'enfants dans leur maison, d'autres en faisant des travaux de jardinage. Ici, on peut vivre et travailler à partir de sa maison comme base.

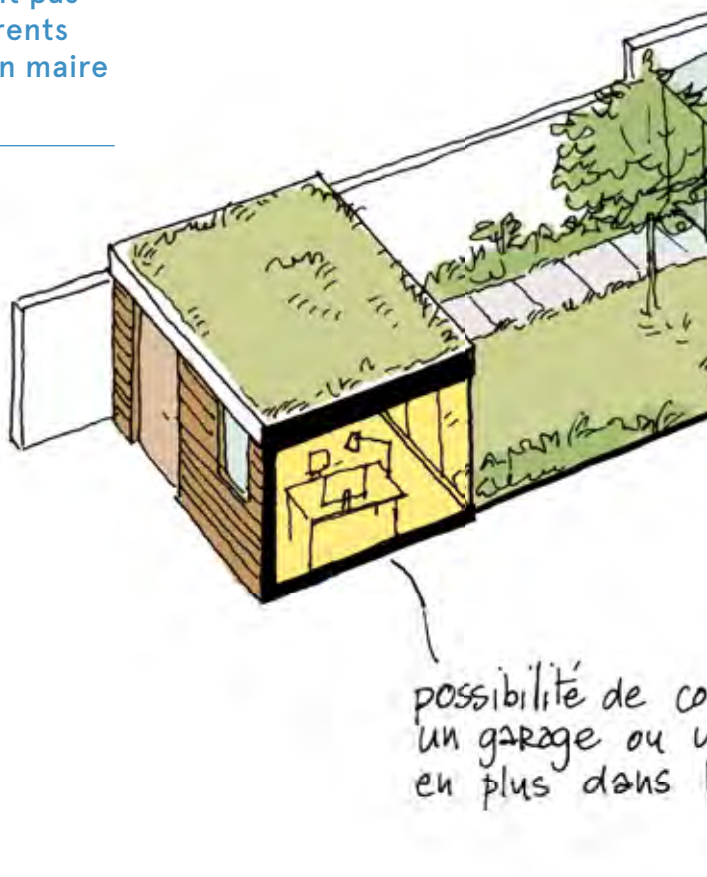

Les espaces extérieurs (cour, patio et jardin) et la serre sont conçus pour offrir une grande variété d'usages aux habitants.
jardin arrière (surface moyenne 20 m²)
patio (surface moyenne 17 m²)
serre (surface moyenne 12 m²)
cour - stationnement (surface moyenne 40 m²)

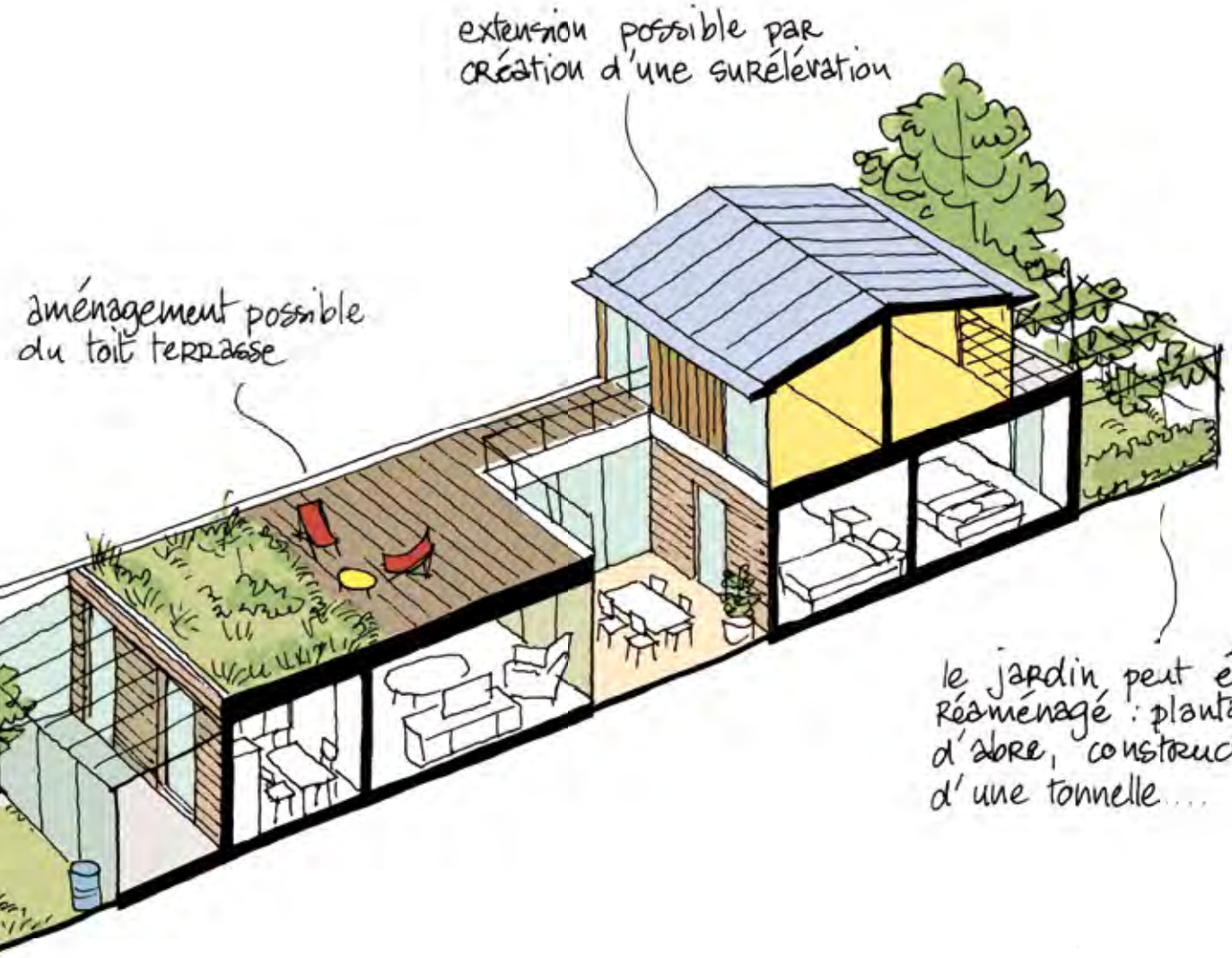
DE LA POSSIBILITÉ DE FAIRE ÉVOLUER SON HABITAT

Les maisons en accession à la propriété ont été calculées pour accepter une augmentation de la surface d'environ 40 à 50 m² par maison. Dès la conception, certains murs ont été dimensionnés et structurés de telle façon que l'on puisse surélever, agrandir et faire évoluer son habitat et évoluer dans son logement. Par exemple, on pourrait surélever les maisons à patio d'un niveau et imaginer de créer un toit-terrasse accessible. Au fond du jardin, on aurait aussi la possibilité de construire une pièce supplémentaire, pour accueillir un bureau pourquoi pas ? Est-ce que ça se fera ou pas ? On ne peut pas le savoir. On offre ces possibilités aux habitants.

« La SEMI a choisi d'avoir recours au dispositif du pass-foncier, qui permet de payer d'une façon différée le terrain et la maison. C'est un crédit sur la maison et ensuite sur le terrain, au bout de 25 ans. Avec le pass-foncier et la TVA à 5,5%, un T3 de 74 m² de surface habitable avec 94 m² de surface annexe (cour, serre, jardin), s'est vendu 130 000 € en accession sociale. La même maison est mise en location pour la somme de 416 €/mois, puisque le locatif et l'accession ne sont pas différenciés dans la production de ces différents logements. C'est la volonté de la Ville, de son maire et des élus. »

ALEXANDRE CHEMETOFF — Architecte





La structure des maisons à patio est conçue pour pouvoir augmenter leur surface habitable de 50 à 80 %. Les habitants peuvent ainsi adapter leur logement en fonction de l'évolution de leur mode de vie.

nstruire
ne pièce
la cour

PACÉ

La Villa Vanille

La densité, c'est aussi savoir imposer de l'habitat collectif là où, a priori, il n'est pas toujours le bienvenu. C'est le pari que réussit la Villa Vanille à Pacé, dans cette commune périrurbaine en forte croissance, pavillonnaire et encore agricole. Sur les franges de la ZAC Beausoleil, cette opération de 42 logements dresse ses trois étages face au paysage, en lisière d'une prairie pâturée inondable, qui sert à l'extension des crues du ruisseau de Champalaune.

Philippe Madec, urbaniste de la ZAC Beausoleil et architecte de la Villa Vanille, nous présente cette opération :

42 LOGEMENTS EN ACCESSION

DATE :
Livraison 2009
MAÎTRE D'OUVRAGE :
OCDL-LOCOSA (Groupe GIBOIRE)
NOM DE L'AGENCE :
Atelier Philippe Madec

CHANGER DE MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT

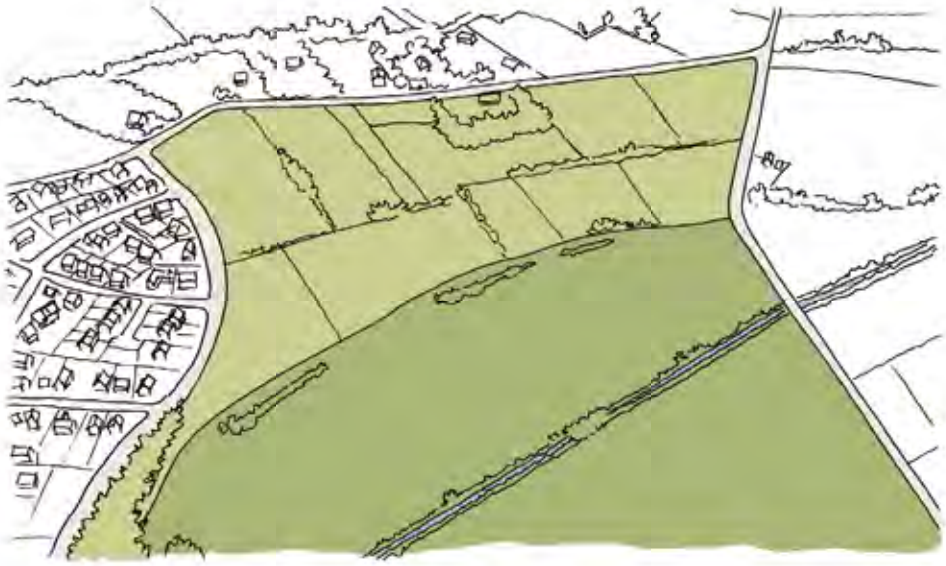
Pacé est une commune essentiellement rurale, qui accueille encore des exploitations agricoles importantes. Elle s'est développée des années 60 jusqu'aux années 90 sous forme de petits lotissements concentriques, avec une très faible densité de 12 ou 13 logements à l'hectare. Nous sommes dans la métropole de Rennes, à 7 kilomètres du centre, ce qui génère un afflux de besoins en logements considérable, et la commune est confrontée à un problème d'accueil. Au début des années 90, les élus ont constaté que les jeunes ne pouvaient plus rester sur place parce qu'acheter un terrain et construire une maison était hors de portée financièrement. Les premiers habitants des lotissements des années 60, qui devenaient âgés, cherchaient des logements plus petits, plus faciles à entretenir. En plus, 85% des salariés ne vivaient pas sur la commune parce qu'ils ne trouvaient pas de logement sur place.

En 1996, les élus nous ont donc mandatés pour faire un état des lieux global de la commune. Ils voulaient changer de méthode pour répondre à l'ensemble de ces besoins. Notre réflexion s'est concrétisée dans la ZAC de Beausoleil et ses 1 600 logements, qui tente de concilier cette double vision : un héritage vert et agricole et l'ambition d'accueillir de nouveaux habitants issus de toutes les catégories de populations, quels que soient leur âge, leurs revenus et leur condition sociale.

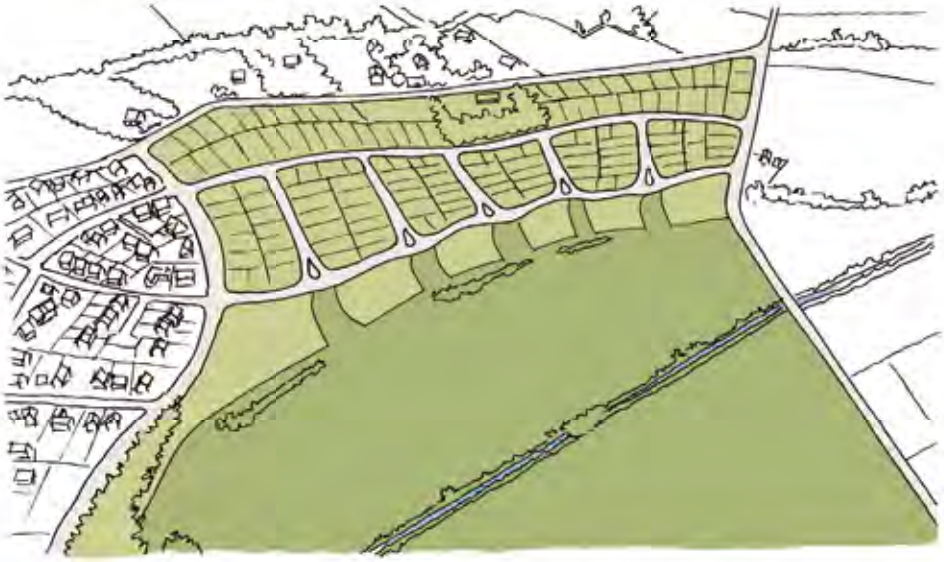
« Au début, les vieux Pacéens, qui sont d'anciens agriculteurs à la retraite, étaient fortement opposés à cette ZAC ; ils disaient : « on va construire dans nos champs ». Aujourd'hui, ils disent : « nos enfants sont revenus, nos petits enfants sont là, la commune est animée, les commerces fonctionnent ». »

JEAN-PIERRE CHUBERRE — Ancien adjoint à l'urbanisme de la ville de Pacé

La ZAC Beausoleil s'étend sur d'anciens terrains agricoles tout en préservant une prairie inondable en fond de vallée d'un petit ruisseau.



Le terrain est redécoupé en îlots par des voies implantées dans le sens de l'écoulement de l'eau vers le fond de vallée.



Les îlots accueillent un lotissement de maisons individuelles. Des immeubles de logements de 3 à 4 étages sont implantés en lisière de la prairie et ménagent des vues et des accès piétons depuis le quartier résidentiel.

PACÉ, LA VILLA VANILLE
42 logements locatifs sociaux et en accession
103 lgts / ha

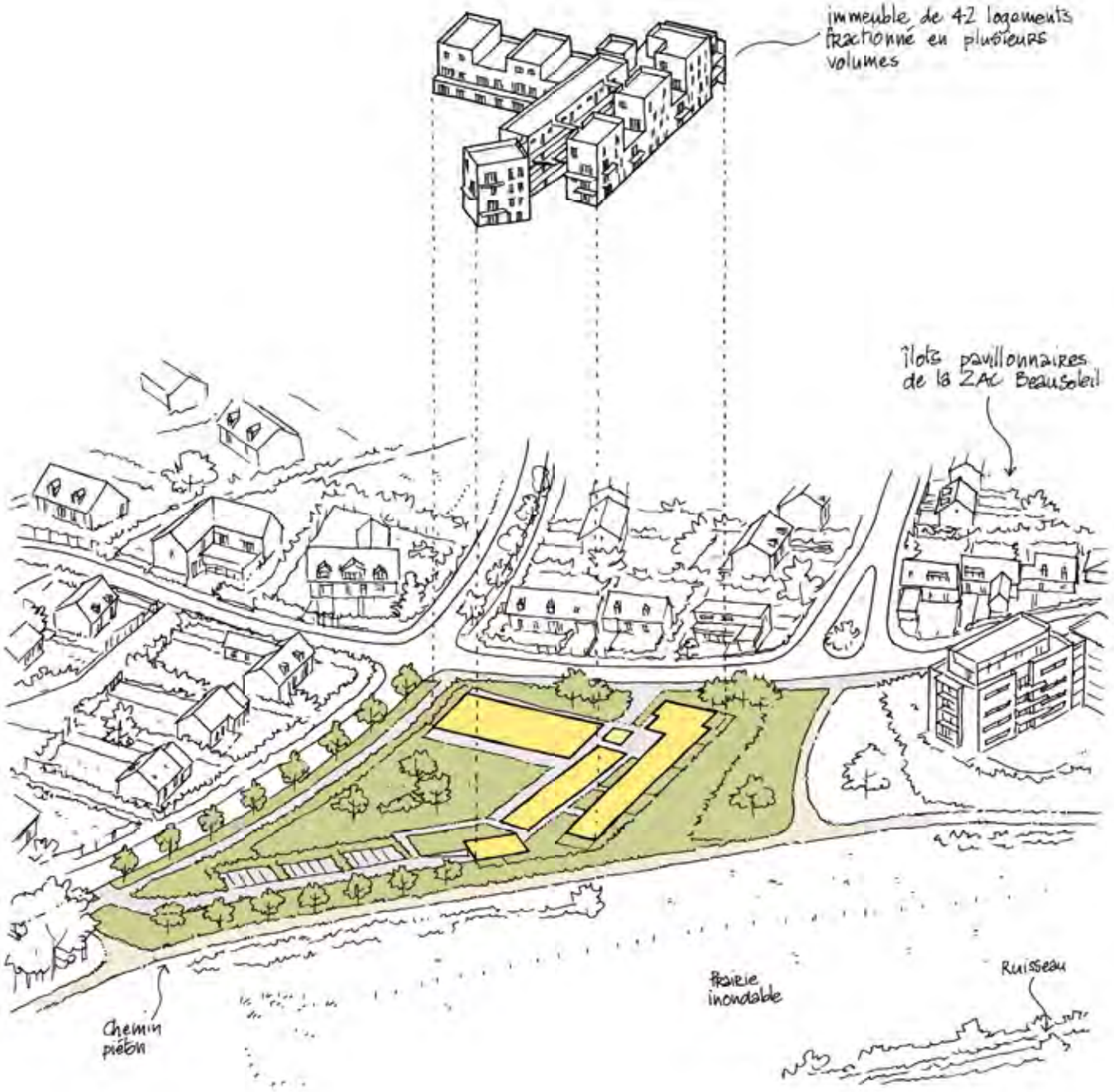
LE PAYSAGE EN PRÉALABLE

Pacé se situe à la rencontre d'une rivière et d'un ruisseau, dans un fond de vallée inondable. Ce paysage a de la valeur, au point qu'on a pensé qu'il fallait repartir des fondamentaux du territoire – l'hydrologie, la topographie et la biodiversité - pour construire son unité à venir. Nous inventons à Pacé une nouvelle centralité, un lieu de vie et d'échanges piéton. C'est ce fond de vallée inondable qui va créer du lien sur l'ensemble du territoire. La voirie arrive en dernier lieu et elle est essentiellement dédiée aux modes doux. Il y a environ 20 kilomètres de chemins, sans compter les 17 kilomètres de trottoirs. Un bus dessert le quartier et va jusqu'à Rennes. Tout cela fonctionne parce que les chemins pour les piétons et les cycles sont des espaces spécifiques, où il n'y a pas de bruit, pas de pollution, et une qualité du paysage.

La prairie inondable est restée une pâture, entretenue par les vaches qui font bien leur office ! Le territoire est pensé perpendiculairement à la pente pour que le paysage lointain puisse rentrer à l'intérieur du projet. Les collectifs sont installés en partie basse pour qu'ils n'émergent pas du paysage général de la commune, et en limite de la ZAC, pour faire de la lisière un projet.

« La période de construction des collectifs a suscité beaucoup d'interrogations. C'est vrai qu'une fois que le paysage est en place, les choses paraissent plus évidentes. Le grand mérite du projet, c'est la place donnée aux continuités vertes, à l'eau, aux espaces boisés, aux allées piétons-cycles, qui viennent finir le bâti. Les immeubles, qui ont posé problème au début, sont adoptés aujourd'hui et très recherchés. Les gens qui y habitent ont une vue exceptionnelle sur la campagne. »

JEAN-PIERRE CHUBERRE — Ancien adjoint à l'urbanisme de la ville de Pacé

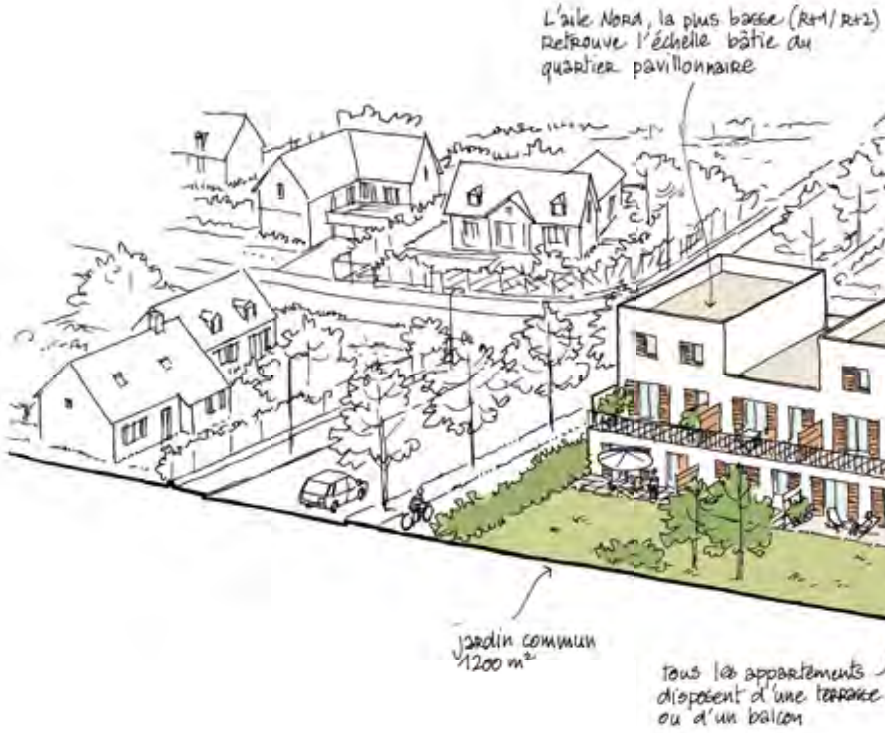

immeuble de 42 logements fractionné en plusieurs volumes
îlots pavillonnaires de la ZAC Beausoleil
Chemin piéton
Prairie inondable
Ruisseau

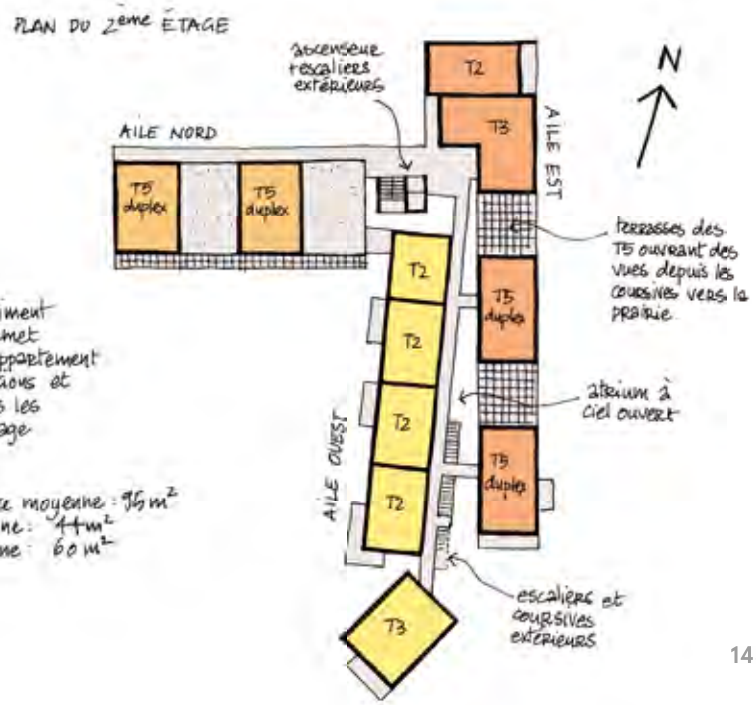
quartier pavillonnaire
voirie
trottoir et piste cyclable
jardin commun
chemin piéton
prairie inondable

DENSITÉ FRAGMENTÉE

La Villa Vanille est divisée en trois ailes : la première, la plus basse, est orientée Nord / Sud. C'est un petit bâtiment R+1 et R+2 partiel, occupé par des logements en rez-de-chaussée, dont certains sont en duplex. Elle regarde vers les maisons individuelles construites à l'arrière et joue de cette proximité. Les deux autres ailes, perpendiculaires à la première, ont trois étages et sont tournées vers les pâturages. Elles sont séparées par un atrium à ciel ouvert et communiquent entre elles par des coursives et des escaliers. Nous avons fait en sorte que tous les logements aient au moins deux façades, donc deux orientations, pour assurer un bon confort été comme hiver et une ventilation optimale. Il y a donc une "face chaude" et une "face froide", ce qui permet de ressentir un réel bien-être sans faire appel à la climatisation.

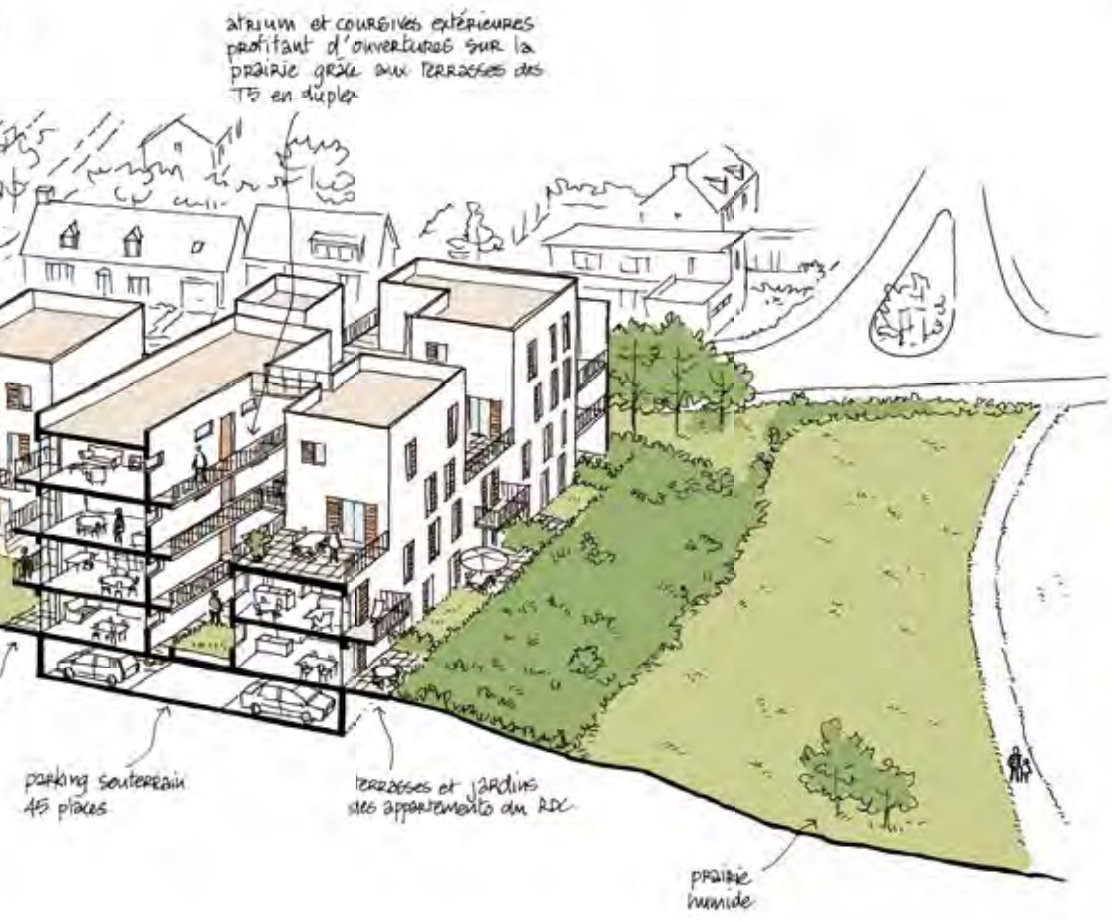
Dans ce contexte rural et face au grand paysage, les volumes fragmentés de l'opération offrent une alternative possible au traitement de la densité. Sans chercher à le dissimuler, nous affirmons ce petit collectif comme une limite franche avec les espaces agricoles, tout en l'inscrivant dans un rapport harmonieux avec son environnement. Les habitants de la Villa Vanille n'ont que quelques mètres à faire pour être en pleine nature et rejoindre les chemins piétons qui sillonnent tout le village.





La fragmentation du bâtiment en plusieurs volumes permet d'assurer à tous les 2 appartement au moins deux orientations et dégage des vues depuis les coursives vers le paysage environnant

4 T5 en duplex, surface moyenne : 95 m²
20 T2, surface moyenne : 44 m²
18 T3, surface moyenne : 60 m²



CASTELNAU MONTRATIER

Les Esclapiers

9 LOGEMENTS
LOCATIFS SOCIAUX

DATE :
Livraison 2009
MAÎTRES D'OUVRAGE :
LOT Habitat
et Commune de Castelnau-Montratier
NOM DE L'AGENCE :
Agence d'architecture
Gouwy-Grima-Rames

À Castelnau-Montratier, 2 000 habitants, 9 maisons individuelles en locatif social proposent avec simplicité et modestie une alternative au lotissement traditionnel. La rationalité des espaces intérieurs et l'intimité des jardins apportent une réponse pertinente à la question de la densité en milieu rural. Sur moins de 120 m², mais en prise directe avec le grand paysage, chacun peut construire son petit territoire, dans sa maison et dans son jardin, à l'abri des regards.

Jean-Louis Rames, architecte associé au sein de l'agence GGR, nous présente cette opération :

LE LOTISSEMENT AUTREMENT

La municipalité de Castelnau-Montratier avait acheté un terrain en limite d'urbanisation du village, avec l'idée d'étendre un lotissement existant des années 60, en scindant ce terrain pour construire une partie en accession, l'autre en locatif social.

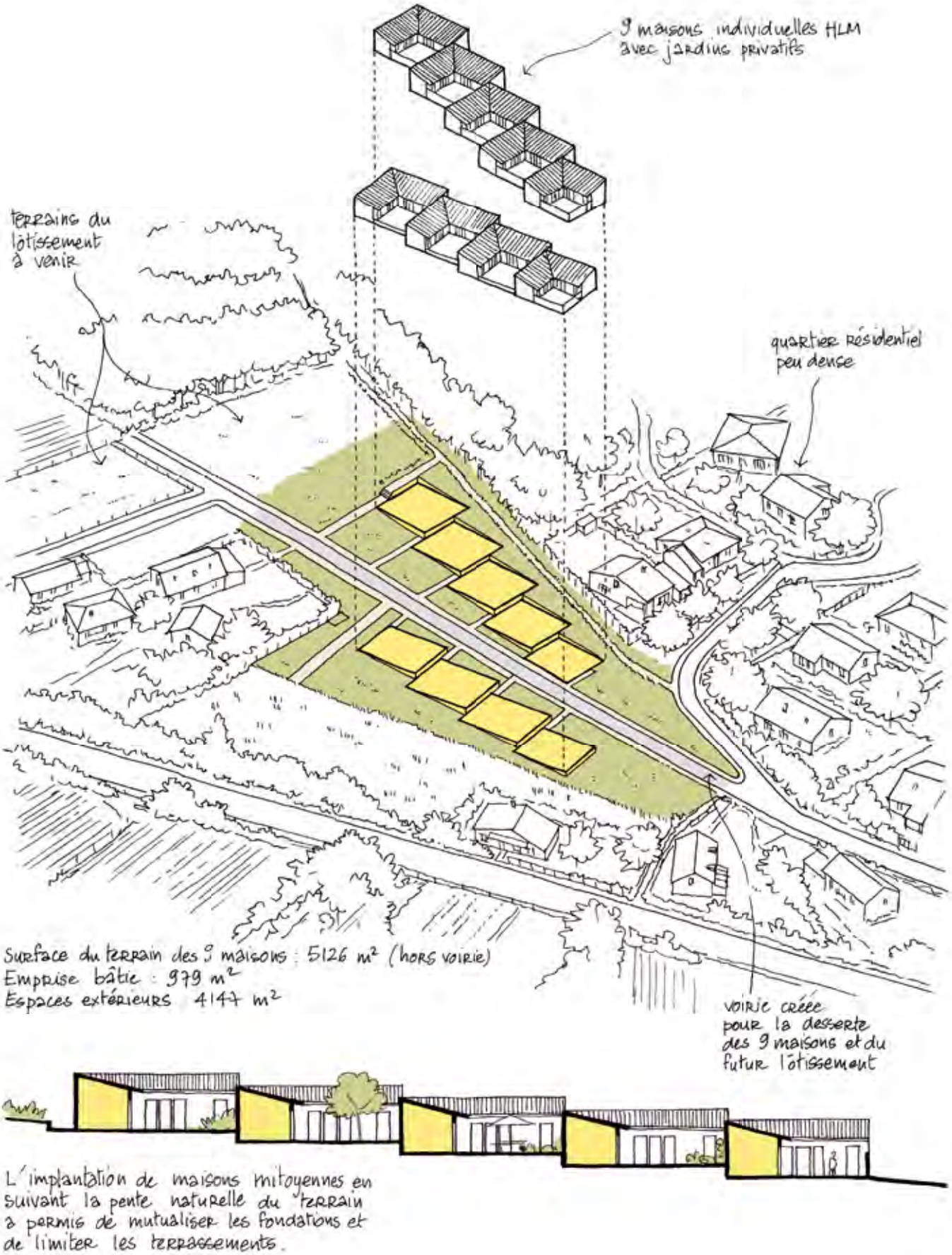
Quand nous sommes venus visiter avec le bailleur Lot Habitat, il a dit : « je prends la partie la moins intéressante, la cuvette, le bas-fond », qui s'est révélée être la plus intéressante parce qu'elle est en pente et permet de libérer des vues. Nous avons conçu notre projet en suivant la pente naturelle du terrain pour éviter de faire de gros terrassements et nous avons installé les maisons les unes en dessous des autres. Celles du dessous sont très légèrement enterrées par rapport à celles du dessus. On a donc neuf petites maisons de part et d'autre d'une nouvelle voie, construites selon un plan en forme de « L » autour d'un patio, et orientées sud/est.

UNE MAISON + UN JARDIN = 200 M²

Notre ambition était de faire un lotissement dense, qui économise l'espace. Sur ce terrain de 6 500 m², il fallait faire rentrer neuf maisons et la voirie. On y est arrivé en dessinant des lots de 200 m², jardins compris.
Toutes les maisons sont identiques, très simples, dans leurs plans et dans leurs matériaux, ce qui nous a permis de dégager un faible coût de construction (1 000 €/m²).
La seule richesse, ce sont les murets en pierre de pays qui relient toutes les habitations. Ils privatisent un espace extérieur, qui se retrouve complètement à l'abri des regards, et donnent une vraie identité à l'opération.

IDENTITÉ TRADITIONNELLE REVISITÉE

Nous puisons notre inspiration dans l'architecture traditionnelle, que nous remettons au goût du jour. Nous essayons de préserver dans chaque opération l'identité de la région, en travaillant avec des matériaux locaux, des volumétries simples. Cela crée des qualités d'espaces et de vie et participe au paysage d'un territoire.



L'implantation de maisons mitoyennes en suivant la pente naturelle du terrain a permis de mutualiser les fondations et de limiter les terrassements.

CASTELNAU-MONTRATIER, LES ESCLAPIERS
9 logements locatifs sociaux
48 lgts / ha

UN PLAN SIMPLE, DES SURFACES OPTIMISÉES

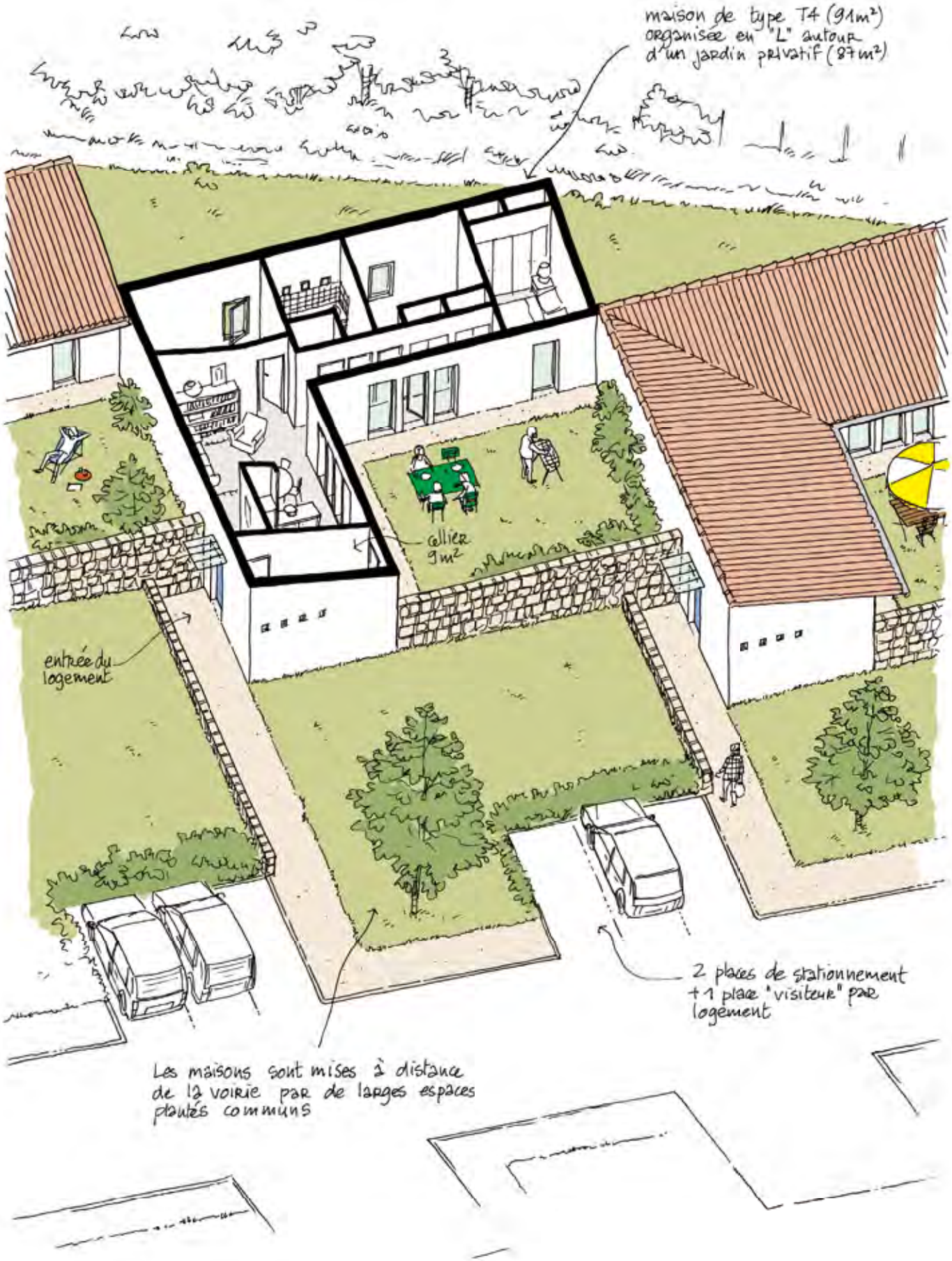
Le plan des logements est classique, en forme de L, ce qui permet de créer un patio extérieur, fermé sur son troisième côté par la façade de la maison mitoyenne et sur le quatrième par un muret. Les ouvertures principales, qui donnent sur le patio, sont toutes orientées à l'est et au sud. Côté nord, on se demande où sont les ouvertures, les façades semblent aveugles mais quand on rentre à l'intérieur, on s'aperçoit que c'est très lumineux. D'un côté, se trouvent un grand cellier et la cuisine ouverte sur le séjour, de l'autre, c'est la partie nuit, les chambres et la salle de bains.

LES VOITURES DANS LA RUE

Chaque famille dispose de deux places de stationnement devant sa maison. Nous avons fait le choix de ne pas intégrer de garage à l'intérieur des parcelles. Le maître d'ouvrage trouvait plus intéressant d'avoir un grand cellier donnant sur l'espace extérieur, qui serve de buanderie et permette de ranger des outils de jardin.

LE PAYSAGE À VENIR

Pour l'instant, il n'y a pas de plantations, ce qui rend l'environnement de la rue un peu dur. Mais il faut imaginer que ce sera planté dans un avenir proche et à ce moment-là, l'image de l'opération sera très différente. Le logement social reste mal perçu, surtout ici, à la campagne. Il est important que les logements sociaux reflètent une image de qualité et de bonne gestion, et non l'idée que c'est mal entretenu.


maison de type T4 (91m²)
organisée en "L" autour
d'un jardin privatif (87m²)
cellier
9m²
entrée du
logement
2 places de stationnement
+1 place "visiteur" par
logement
Les maisons sont mises à distance
de la voirie par de larges espaces
plantés communs

BORMES-LES-MIMOSAS

Le Village des Fourches / Gaou-Bénat

242 LOGEMENTS (RÉSIDENCES SECONDAIRES)

DATE :
1959 - 1978
MAÎTRE D'OUVRAGE :
François LEREDU, promoteur privé
NOM DE L'AGENCE :
André Lefèvre et Jean Aubert

Au Gaou Bénat, 700 maisons de vacances avec vue sur la mer se dissimulent dans les replis de la côte rocheuse des Maures. Réparties en hameaux qui suivent les courbes de niveaux et très intelligemment implantées dans la pente, elles cultivent l'art du camouflage. Plus de 50 ans après sa construction, ce projet durable avant l'heure reste une source d'inspiration.

Nicolas Felix-Faure, architecte au sein de l'agence Groupe 6, habitant saisonnier du Gaou Bénat, nous présente cette opération :

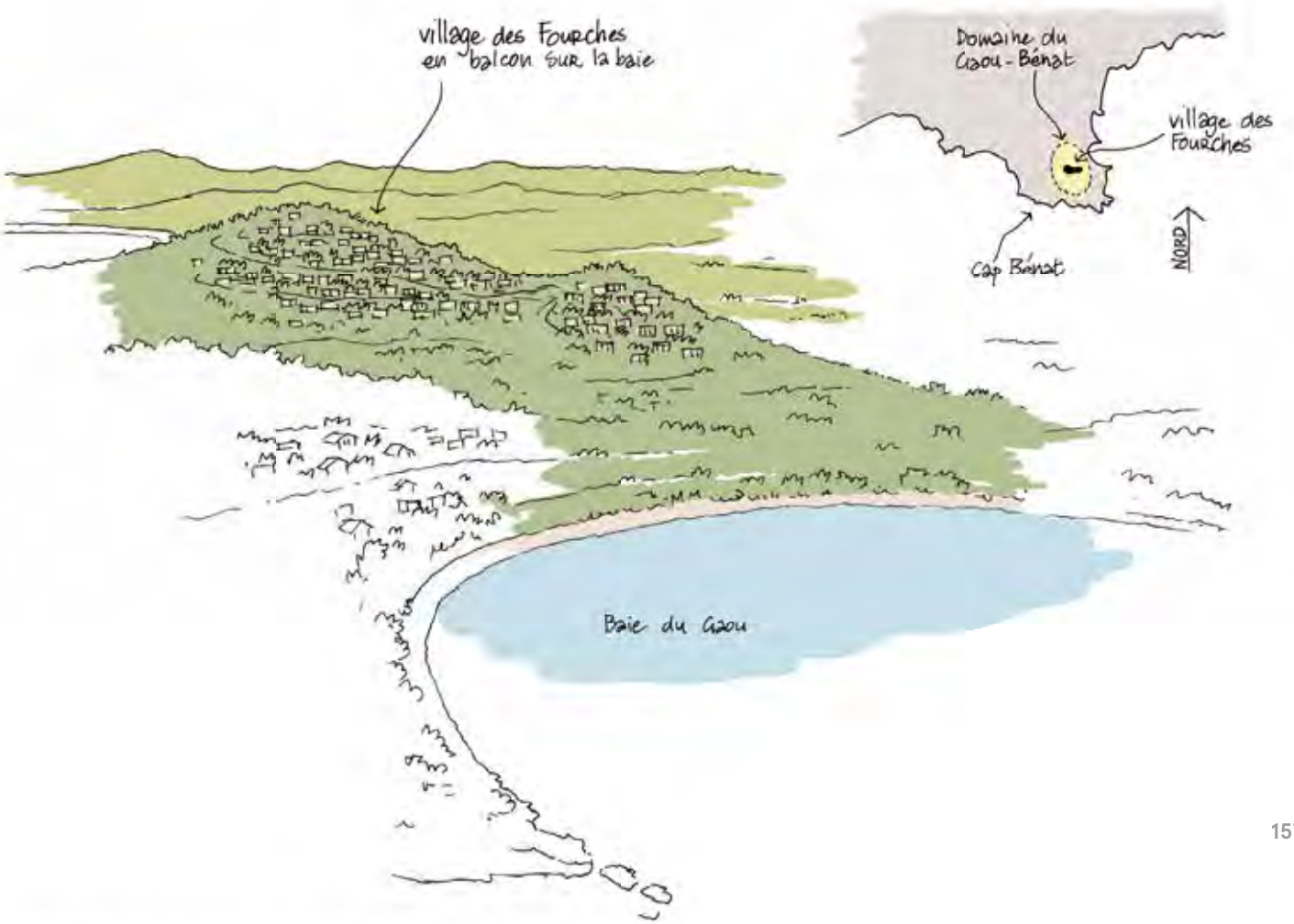
UN LOTISSEMENT INVISIBLE

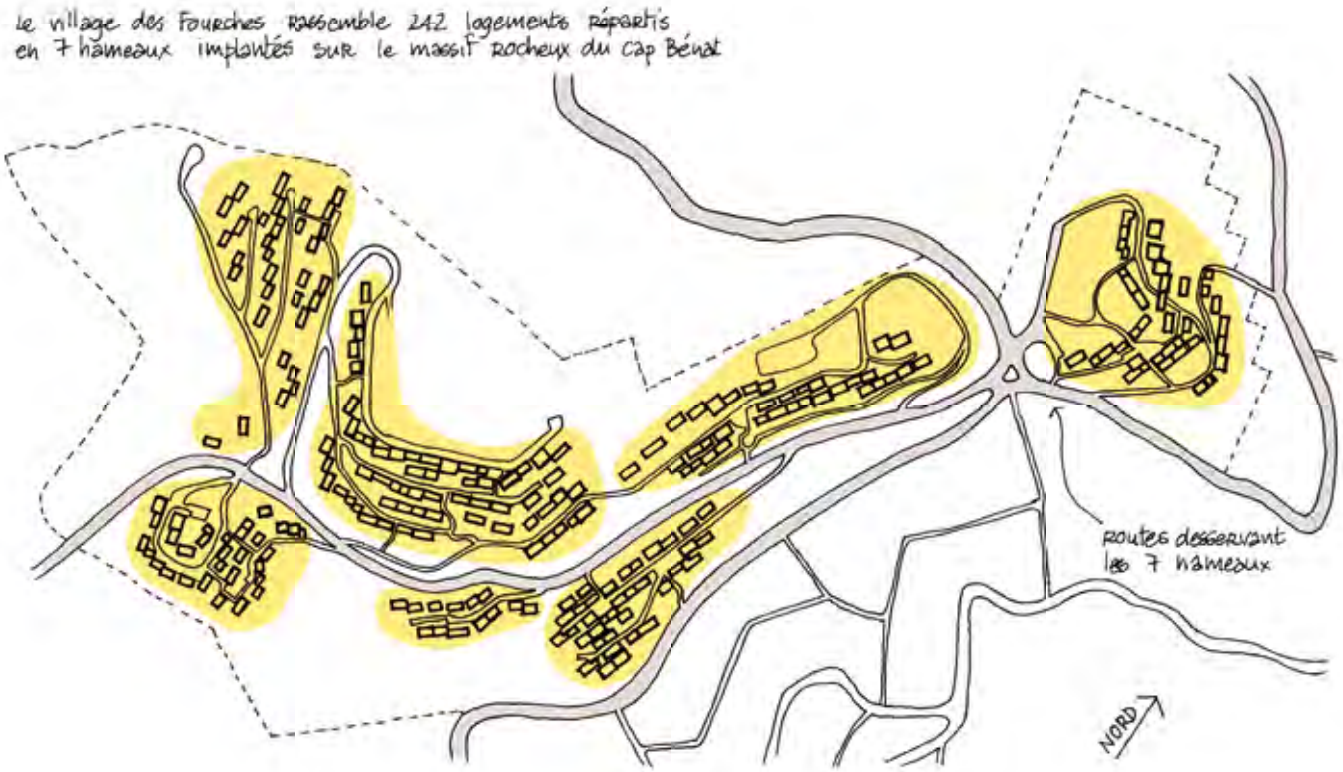
Nous sommes ici au Cap Bénat, sur la côte des Maures, dans un site naturel extraordinaire et encore très sauvage. C'est là que les architectes André Lefèvre et Jean Aubert ont conçu à la fin des années 50 ce lotissement, qui compte aujourd'hui plus de 700 maisons, en faisant le pari d'une intégration architecturale très forte et d'une grande modestie vis-à-vis d'un site qu'ils ont souhaité laisser au maximum dans son état d'origine. Pour cela, ils ont imaginé un système de hameaux de 20 à 30 maisons, répartis dans le paysage en fonction des courbes de niveaux, des orientations, des vues et des vents dominants. Ils ont aussi tenu à conserver les arbres. On trouve encore des chênes centenaires, ce qui a influencé l'implantation et la géométrie de certaines maisons.

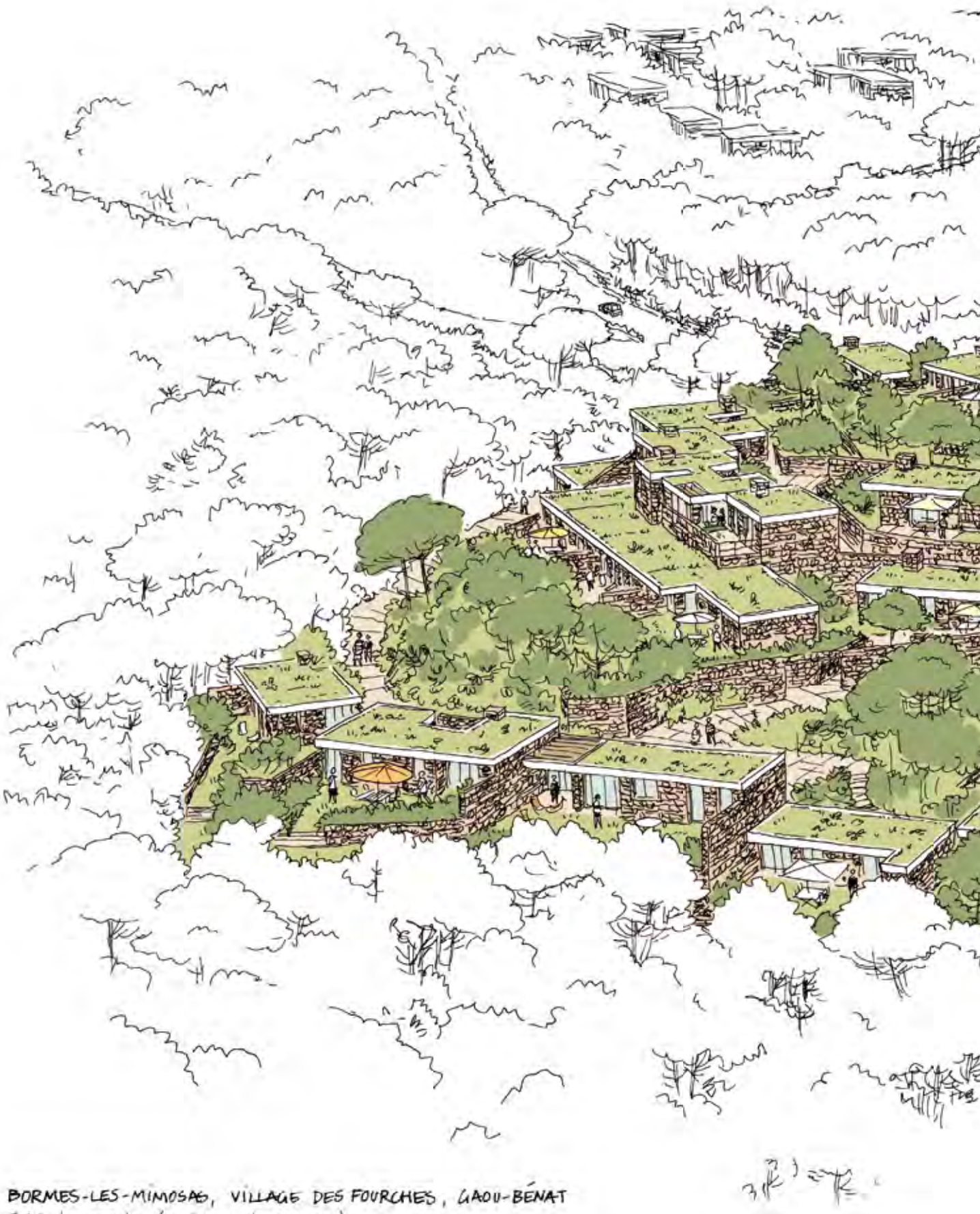
En réalité, l'opération globale n'est pas du tout dense puisque le site est immense. Mais on ne peut pas parler de mitage, puisqu'il s'agit de regroupements denses en hameaux avec de la mitoyenneté, permettant ainsi de préserver une grande partie du site naturel et de limiter les voiries. Depuis la mer ou les chemins, on voit très peu de choses, les maisons disparaissent dans la végétation qui s'est développée depuis 40 ans.

« Lorsqu'un site est magnifique comme celui du Cap Bénat, ce serait vraiment dommage de le blesser en faisant une architecture trop orgueilleuse. Le mieux, c'est de s'effacer au maximum. Le Gaou Bénat disparaît complètement dans le paysage, un peu à la manière de l'habitat troglodyte ; et pourtant, sur la totalité du domaine, il y a 700 maisons. »

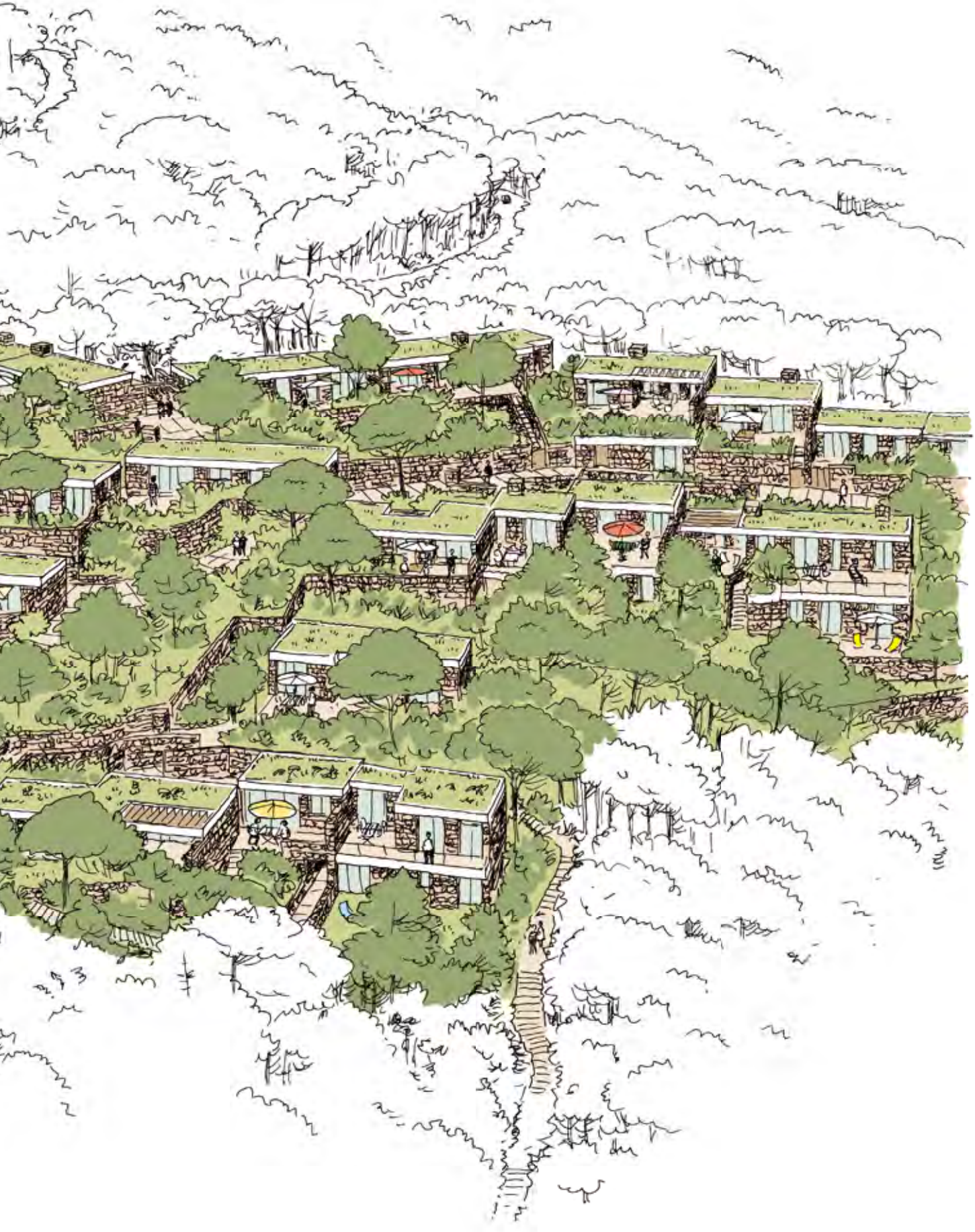
ANDRÉ LEFÈVRE — Architecte de l'opération


village des Fourches
en balcon sur la baie
Domaine du
Gaou-Bénat
village des
Fourches
Cap Bénat
NORD
Baie du Gaou


le village des Fourches rassemble 242 logements répartis
en 7 hameaux implantés sur le massif rocheux du Cap Bénat
routes desservant
les 7 hameaux
NORD



BORMES-LES-MIMOSAS, VILLAGE DES FOURCHES, GAOU-BÉNAT
242 logements (maisons de vacances)
40 lgts / ha



UN CAHIER DES CHARGES STRICT

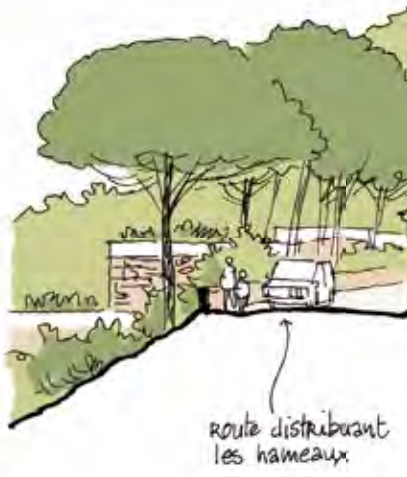
Le cahier des charges élaboré par Lefèvre et Aubert pour les futurs constructeurs, toujours valable aujourd´hui, pose plusieurs principes pour insérer au mieux l´opération dans le site. Au niveau de l´implantation des maisons par exemple, aucun point ne doit faire plus de 4,5 mètres par rapport au terrain naturel très pentu. Les maisons sont donc en partie enterrées. Pour dissimuler encore plus les constructions dans le paysage, les toitures terrasses plantées sont obligatoires et tous les murs doivent être en pierre de Bormes, dont la couleur sombre se fond complètement dans la nature. Cette idée d´intégration dans le site n´est pas évidente à transmettre, quand on voit ce qui se construit aujourd´hui encore sur la côte, des maisons posées sur une motte qui nécessitent d´énormes terrassements…

Afin d´assurer le respect de ce cahier des charges et de préserver la qualité exceptionnelle de cette opération, la copropriété a mis au point une procédure très cadrée. Tout projet est d´abord visé par un collège d´architectes, avant d´être approuvé en copropriété. Puis le propriétaire dépose un permis de construire, qui est instruit en mairie de Bormes. Comme le site est inscrit, un ABF* vise le projet. Ces précautions sont indispensables, sinon chacun ferait n´importe quoi. Nous sommes des latins, nous trichons volontiers…

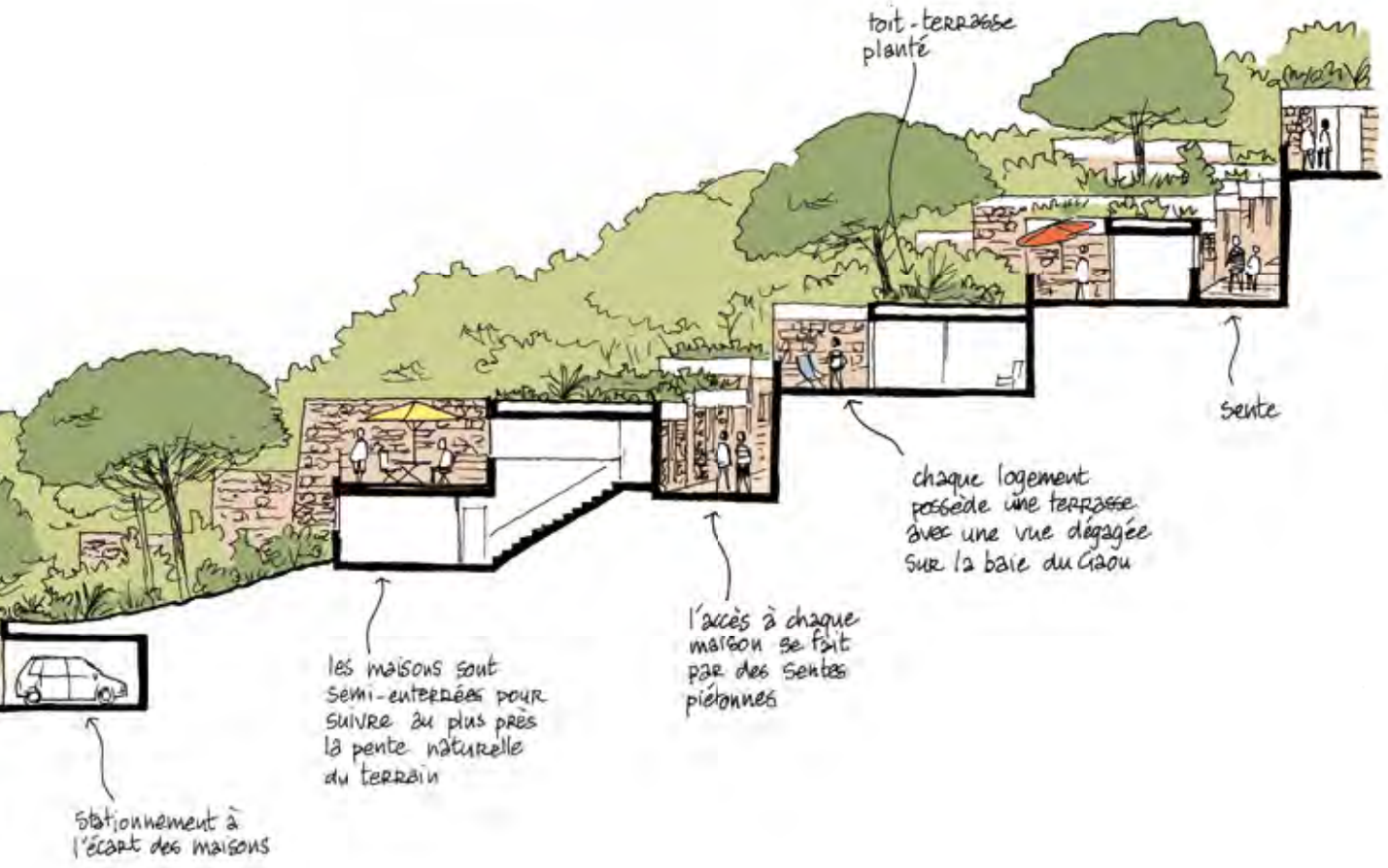
* Architectes des Bâtiments de France

COUSU MAIN

Pour réussir ce type d´implantation dans un site en pente, planté de très beaux arbres que les architectes ont voulu préserver, il faut travailler avec le terrain. À partir du plan masse qui détermine l´implantation générale des hameaux, chaque site a été étudié en détail et chaque maison travaillée en coupe, pour s´intégrer parfaitement. Les orientations, les niveaux, les terrasses et les vues, cela peut sembler très simple de prime abord, mais le travail est énorme en réalité. Il n´y a pas un modèle unique, au contraire, c´est extrêmement divers, pas du tout monotone, tout en restant dans l´esprit du cahier des charges et de la modestie générale. Cette diversité est possible parce que toutes les maisons ont été dessinées par des architectes. On n´aurait pas pu faire travailler un maçon ou prendre un modèle comme dans les lotissements traditionnels. Ici, c´est vraiment du cousu main, un tricotage parfaitement adapté au site.



L'assemblage des maisons dans la pente permet de libérer des vues vers la mer au dessus des toits-terrasses et de préserver l'intimité de chaque logement.



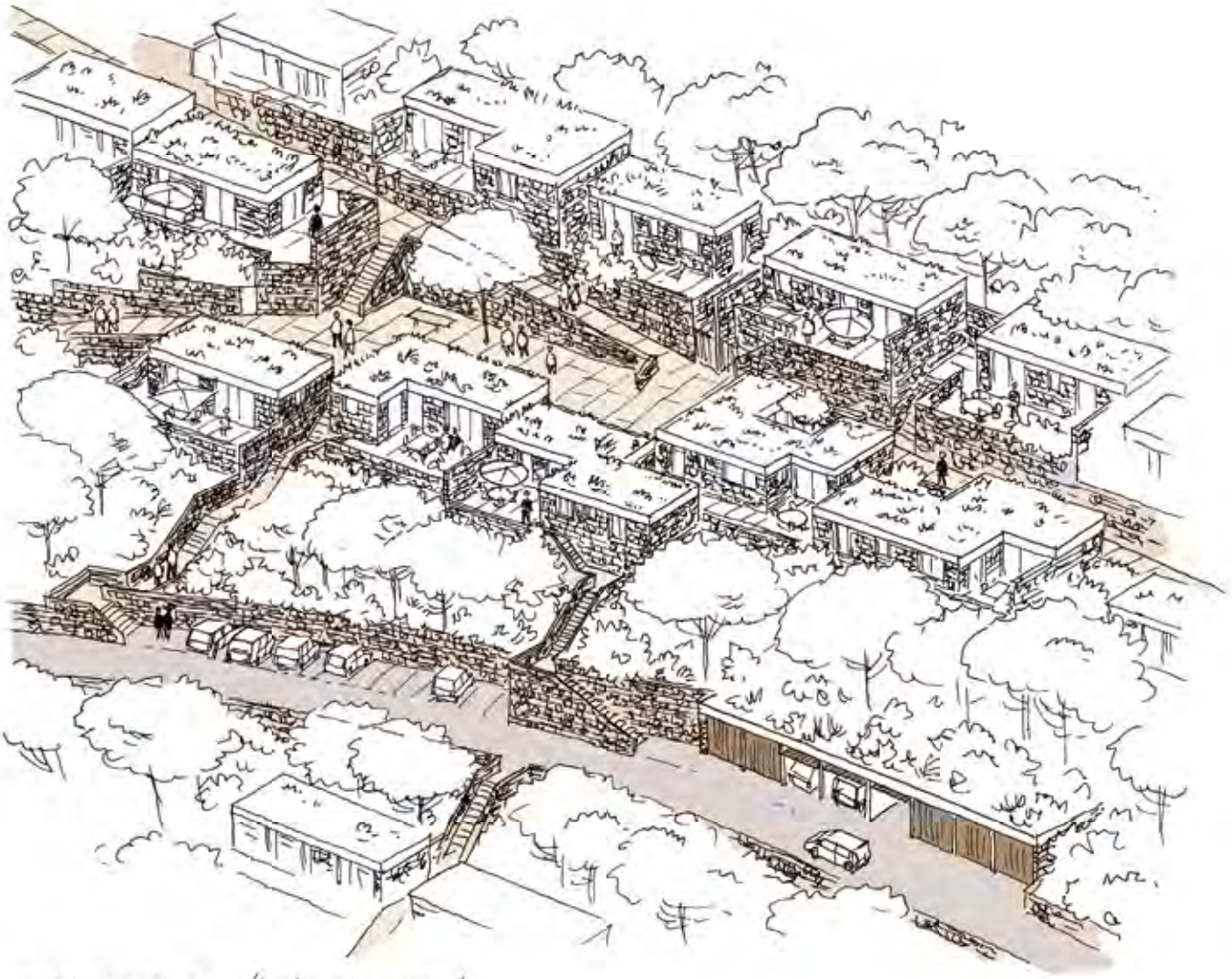
« Lorsqu'on construit sur des terrains en pente, la maison qui est en amont profite beaucoup mieux des vues si la maison en aval est basse. Et la toiture terrasse est plus basse qu'une toiture traditionnelle. L'intégration à l'environnement est aussi évidente : on peut retrouver les mêmes matériaux, la même végétation sur le toit que sur ses abords immédiats, c'est un peu la prolongation du jardin qui est autour de la maison. »

ANDRÉ LEFÈVRE — Architecte de l'opération

À PIED DANS LES GAOUS

Dès le départ, les architectes ont voulu minimiser les voiries pour limiter l'emprise de la voiture sur le site. Les rues sont donc assez étroites et peu nombreuses. Chaque village est desservi par des sentes qui suivent les courbes de niveau. Elles ne font pas plus de 3 mètres de large et permettent juste à une voiture de passer. Ensuite, pour accéder aux maisons depuis les voiries, il y a tout un réseau de circulations piétonnes, souvent en escaliers, qui s'appellent des gaous. On peut se garer ponctuellement sur des petites plateformes pour décharger sa voiture, à 50 ou 100 mètres de sa maison, mais le stationnement n'est pas possible. Et on se rend compte très vite qu'on n'a pas besoin d'avoir sa voiture devant chez soi.

Dans chaque hameau, on a donc une sente, une placette de retournement pour les voitures, pas très large d'ailleurs (il faut s'y reprendre à plusieurs fois pour arriver à faire demi-tour) et des chemins piétons. Les garages sont regroupés par 4 ou 5 à l'extérieur du hameau. Cette notion de disparition de la voiture est très importante, cela change véritablement l'espace, et tout le monde prend l'habitude d'aller à pied. Le lieu est tellement travaillé et complexe qu'on peut s'y promener pendant des heures, il y a des coins fantastiques et des cheminements très intéressants, des petits escaliers par exemple, comme des traboules, entre les sentes.



le stationnement des véhicules est organisé le long de la voirie principale. L'accès aux maisons se fait par des cheminements piétons: sentes, escaliers et placettes.

« Je cherchais évidemment à être toujours bien intégré au site, par les volumes, les matériaux, la couleur et j'ai suivi quelques principes : n'utiliser que des matériaux qui ressemblent au sol, par leur texture, par leur couleur, n'avoir aucun matériau qui soit un peu arrogant. Et du bois, chaque fois que c'était possible. »

ANDRÉ LEFÈVRE — Architecte de l'opération

PETITES PARCELLES, IMMENSE DOMAINE

L'intimité de chacun est préservée. On n'est jamais chez les gens, bien que les terrains ne soient pas clos. Ce sont les murs, les murets, les portillons bas, la végétation qui forment les limites. Les murs relativement hauts permettent d'isoler les maisons phoniquement et visuellement. Quand elles sont superposées, on a seulement vue sur le toit terrasse de la maison du dessous, et non sur les espaces de vie extérieurs. Le plus intéressant dans cet exemple de densité, c'est qu'on n'a pas du tout le sentiment d'être les uns sur les autres, alors qu'objectivement tout est très imbriqué. Ici, chacun peut profiter de la nature, du calme, des vues. Les promoteurs ne peuvent pas l'imaginer ; ils restent sur le principe d'un terrain de 1 000 m² avec la maison au milieu, ce qui mite complètement le paysage. Au Gaou Bénat, les parcelles sont petites, mais chacun bénéficie des 25 hectares du domaine.

DES TYPOLOGIES VARIÉES

La plupart des maisons sont de taille assez modeste, avec un séjour et une cuisine américaine dont les baies vitrées peuvent s'ouvrir complètement sur les terrasses, et des chambres assez petites, souvent sur la partie arrière, qui ont quelques percements ouverts sur la nature. Toutes les configurations sont possibles, selon le type d'accès, l'orientation, depuis le petit bloc, jusqu'à des ensembles plus complexes sur plusieurs niveaux avec des escaliers, souvent extérieurs. L'été, on vit sur la terrasse, parce que la pièce de séjour n'est pas très grande.

Sur la côte méditerranéenne, les gens continuent à faire construire très cher, et comme les terrains sont en pente, ils font d'énormes terrassements, des portails et des clôtures pour que leur maison soit bien séparée de celles des autres. C'est dommage. Ici, pour un investissement moindre, on a un petit paradis collectif, en pleine nature.

SOURCES :

L'Architecture du XXème siècle dans le Var, éditions Imbernon, 2010, sous la direction de Jean-Lucien Bonillo, textes de Pascale Bartoli, Jean-Lucien Bonillo, Claudie Colonna et Thierry Lochard.

André Lefèvre - Jean Aubert / architectes, film réalisé à l'occasion de l'exposition André Lefèvre et Jean Aubert, architecture de la disparition, Villa Noailles, Hyères, Archibooks, 2009. Commissariat : Jean-Pierre Blanc, directeur et Florence Sarano, architecte. Réalisation et entretiens : Florence Sarano.

Tous les logements sont tournés vers la vue sur la mer et s'organisent autour d'espaces extérieurs : terrasses, patios, jardins
Leur faible emprise au sol a permis de préserver la végétation existante

FICHES TECHNIQUES

« MISÉRABLE EST L'AMOUR QUI SE LAISSERAIT MESURER »

WILLIAM SHAKESPEARE, *Antoine et Cléopâtre*.

« Ἀγεωμέτρητος μηδεὶς εἰσίτω »
(NUL NE DOIT RENTRER ICI, S'IL N'EST GÉOMÈTRE)

PLATON, *légendaire inscription au fronton de son académie*.

MESURE POUR MESURES

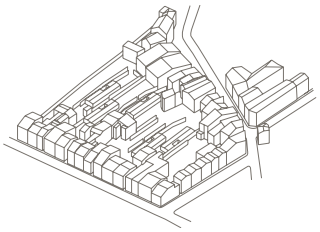
La densité est une qualité. Complexe et polysémique elle ne se laisse pas aisément mesurer. Tour à tour synonyme de concision ou de lourdeur, d'abondance ou d'inaccessibilité, elle passe facilement d'une valeur positive à négative selon le locuteur ou le contexte.
La densité est une quête. Pour nombre d'architectes, d'urbanistes et maîtres d'ouvrages soucieux du devenir de nos territoires, elle est un moyen nécessaire mais pas suffisant pour la préservation des paysages et des terres agricoles, pour l'économie des moyens de transport et des réseaux de distribution, pour une qualité de vie adaptée aux contraintes des années à venir.
La densité est un outil de mesure : c'est le rapport entre une quantité et l'espace occupé par celle-ci. Pour un physicien, la densité d'un corps correspond au rapport entre sa masse et son volume. Pour un géographe la densité résidentielle correspond au rapport entre le nombre de logements et la surface, sur laquelle ils sont implantés.
On perçoit bien alors, que du point de vue de la mesure de l'étalement urbain, de la consommation des espaces, du « vivre ensemble », il est délicat de définir avec certitude les meilleurs indicateurs. Doit-on prendre en compte le nombre d'habitants, d'usagers, de logements, de surfaces bâties ? Si l'on tient compte des habitants, comment ne pas ignorer les facteurs horaires ou saisonniers ? Doit-on les rapporter à la surface des parcelles de l'opération immobilière, de l'ilôt, du quartier, de la ville ? ...

Quoi qu'il en soit, car il faut bien à l'humanité mesurer toutes choses, pour aider à « comprendre » ces opérations remarquables par leurs qualités, leurs approches expérimentales et leurs exemplarités, nous avons souhaité compléter le brillant et très explicite travail d'analyse dessiné de Martin Etienne par les données chiffrées les plus justes et exhaustives possibles que nous avons pu recueillir.
Dans les fiches qui suivent, nous ferons mention de la densité de logements à l'hectare (densité nette). Elle correspond au nombre de logements programmé sur un hectare de terrain à bâtir affecté spécifiquement à l'habitation, excluant toute rue publique ou privée ainsi que tout terrain destiné à un usage public ou institutionnel.

Comprendre est le deuxième volume de la collection *Dense Dense Dense*, une action initiée en 2012 par le CAUE 13. Dans le premier volume, *Voir*, le lecteur trouvera en plus des photos d'autres informations complémentaires sur ces mêmes réalisations.

SAINTES

Îlot Arc-de-triomphe



LOCALISATION
1-3, rue du Communal, rue Arc de Triomphe et Gautier, 17100 Saintes
45° 44’ 47’’ N - 0° 38’ 00’’ E

SURFACE COMMUNE
45,55 km²

NBRE HABITANTS DE LA COMMUNE
61 733 hab.

MAÎTRE D’OUVRAGE
SEMIS

PROCÉDURE D’AMÉNAGEMENT
PC

MAÎTRES D’ŒUVRE
Babled – Nouvet - Reynaud architectes

ANNÉES
Concours : 1993 / Chantier : 2000
Livraison : 2002-2005

107 ⌂ / Ha

SURFACES

SHON TOTALE :
979 m²

SURFACE UTILE :
890 m²
SHAB TOTALE :
790 m²

SURFACE DE TERRAIN :
ASSIETTE TOTALE :
14 811,00 m² (HLM + Lotissement)
LOTISSEMENT :
8 387,00 m²
HLM :
6 424,00 m²
SURFACE MOYENNE DES PARCELLES DU LOTISSEMENT :
600 m²
SURFACE MOYENNE DES PARCELLES HLM :
300 m²

SURFACE DE TERRAIN :
ASSIETTE TOTALE DES 9 LOTS :
6 424 m²
SURFACE DE TERRAIN NETTE (HORS VOIERIE) :
5 126 m²
EMPRISE AU SOL :
979 m²
ESPACES EXTÉRIEURS TOTAUX :
4 147 m²
PATIOS PRIVÉS :
799 m²
ESPACES VERTS COMMUNS :
2 971 m²

SURFACE DE VOIRIE POUR LES 9 LOTS :
1 298 m²
STATIONNEMENTS / NBRE DE PARKINGS :
377 m²
18 places privatives
9 places visiteurs

PROGRAMME

NOMBRE DE LOGEMENTS :
61 logements, 40 logements en locatif social, 21 logements en accession
2 locaux commerciaux

RECENSEMENT DES TYPOLOGIES :
12 bâtiments différents
29 logements en réhabilitation
32 logements neufs
50 logements en collectif
11 logements en individuel

SURFACE MOYENNE HABITABLE :
3 T1 de 38 m²
26 T2 de 48 m² + 2 m² d’annexes
15 T3 68 m² + 4 m² d’annxes
15 T4 86 m² + 7,5 m² d’annexes
2 T5 de 103 m²
2 locaux de 51 m² habitable
+ 28 m² d’annexes

MOYENS

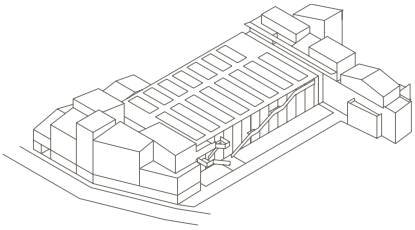
COÛT TOTAL DE L’OPÉRATION :
6,9 € HT (valeur 2003)

COÛT DE LA CONSTRUCTION :
1 282 € HT /m² de SHON

RÉCUPÉRATION DE L’EAU DE PLUIE :
Les venelles permettent de récupérer les crues de la Charente
LABELS :
Qualitel

PARIS

Rue des haies



LOCALISATION
83-91, rue des haies, 75020 Paris
48° 57′ 24′′ N - 2° 21′ 07′′ E

SURFACE COMMUNE
105,40 km²

NBRE HABITANTS DE LA COMMUNE
2 211 297 hab.

MAÎTRE D'OUVRAGE
Paris Habitat OPH

PROCÉDURE D'AMÉNAGEMENT
PC et secteur de plan masse

MAÎTRES D'ŒUVRE
TOA architectes associés

ANNÉES
Livraison 2008

184 ⌂ / Ha

SURFACES

SHON LOGEMENTS TOTALE :
3 630 m²
SHON GYMNASE TOTALE :
1 650 m²

SURFACE UTILE TOTALE :
2 900 m²
SHAB TOTALE:
2 569 m²

SURFACE DE TERRAIN TOTALE
2 550 m²
EMPRISE AU SOL :
2 300m²
ESPACES EXTÉRIEURS EN RDC :
250 m²

ESPACES EXTÉRIEURS EN ÉTAGE :
JARDIN ASSOCIATIF :
960 m²
PATIO COLLECTIF :
80 m²
COURSIVES :
350 m²
TERRASSES PRIVATIVES :
253 m²

SURFACE DE VOIRIE :
0 m²
NBRE DE PLACE DE STATIONNEMENT :
32 places en sous-sol
LOCAL VÉLO :
50m²

PROGRAMME

NOMBRE DE LOGEMENTS :
47 logements locatifs sociaux
1 gymnase
1 jardin associatif

RECENSEMENT DES TYPOLOGIES
47 logements collectifs

SURFACE MOYENNE HABITABLE
5 T1 de 26 m²
(dont 1T1 + 4,6 m² ext)
14 T2 de 46 m²
(dont 2T2 + 18,8 m² ext et 1T2 + 4 m² ext)
11 T3 de 61 m²
(dont 1T3 + 17,7 m² ext)
16 T4 de 73 m²
(dont 9T4 + de 2m² à 48m² ext)
1 T5 de 91 m²

MOYENS

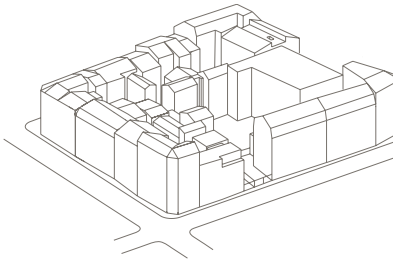
COÛT TOTAL DE L'OPÉRATION :
7,3 M € HT (valeur 2008)

COÛT DE LA CONSTRUCTION :
2 010 € HT /m² de SHON
(gymnase + jardin inclus)

RÉCUPÉRATION DE L'EAU DE PLUIE :
Le principe constructif du toit terrasse est conçu pour supporter des jardins avec une profondeur de terre de 40 cm.
LABELS :
Démarche Environnementale & Certification HPE 2000

PARIS

Passage de la Brie



LOCALISATION
6-8, passage de la Brie, 75019 Paris
48° 51′ 24′′ N - 2° 21′ 07′′ E

SURFACE COMMUNE
105,40 km²

NBRE HABITANTS DE LA COMMUNE
2 211 297 hab.

MAÎTRE D'OUVRAGE
SIEMP

PROCÉDURE D'AMÉNAGEMENT
PC

MAÎTRES D'ŒUVRE
Explorations architecture

ANNÉE
Livraison 2010

308 ⌂/Ha

SURFACES

SHON LOGEMENTS TOTALE :
1 382 m²
SHON ACTIVITÉS TOTALE :
46 m²

SURFACE UTILE TOTALE :
1 070 m²
SHAB TOTALE :
931 m²

SURFACE DE TERRAIN TOTALE :
585 m²
EMPRISE AU SOL :
390 m²
ESPACES EXTÉRIEURS EN RDC :
195 m²
SURFACE DE LA COUR :
63 m²
SURFACE DES JARDINS :
122 m²
SURFACE DES PALIERS :
10 m²

SURFACE DE VOIRIE :
0 m²
NBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT :
0
LOCAL VÉLO :
Oui

PROGRAMME

NOMBRE DE LOGEMENTS :
18 logements sociaux
1 local d'activité livré brut

RECENSEMENT DES TYPOLOGIES :
9 logements collectifs neufs
9 logements collectifs réhabilités

SURFACE MOYENNE HABITABLE :
1 T1 de 31 m²
6 T2 de 34 m² (dont 1T2 avec terrasse de 12m2 et 1 T2 avec jardins de 17 m²)
7 T3 de 56 m²
(dont 3T3 avec jardins de 17 m²)
4 T4 de 74 m²
(dont 1 T4 avec terrasse de 12 m²)

MOYENS

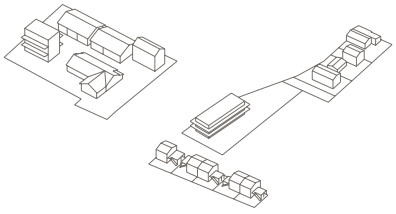
COÛT TOTAL DE L'OPÉRATION :
3,1 M € HT (valeur 2008)

COÛT DE LA CONSTRUCTION :
2 100 €/m² de SHON (neuf)
2 390 €/m² de SHON (réhabilitation)

SYSTÈMES ÉNERGÉTIQUES :
Production eau chaude collective
par panneaux solaires + complément
par chaudière gaz à condensation
LABELS :
Certification Habitat & Environnement
Certification Qualitel label THPE 2000

BLANQUEFORT

Labonne/Roldan



46 ⌂/Ha

LOCALISATION
33 290 Blanquefort (3 sites)
rues Alphonse de Lamartine (la ferme Labonne), Alcide Lambert (la maison Roldan et un délaissé de voirie), Victurnien Vergniaud (un délaissé de voirie)

44°54'41'' N - 0°38'11'' O

SURFACE COMMUNE
33,72 km²

NBRE HABITANTS DE LA COMMUNE
14 814 hab.

MAÎTRE D'OUVRAGE
SEMI de Blanquefort

PROCÉDURE D'AMÉNAGEMENT
PC

MAÎTRES D'ŒUVRE
Atelier Alexandre Chemetoff

LIVRAISON
2011

SURFACES

SHON LOGT TOTALE :
2 747 m²
SHON ACTIVITÉS TOTALE :
393 m²

SURFACE UTILE TOTALE :
2 343 m²
SHAB TOTALE :
2 107 m²

SURFACE DE TERRAIN TOTALE :
6 772 m²
SURFACE DE TERRAIN HORS VOIRIE :
6 567 m²
SURFACE DE FONCIER INVISIBLE :
2 482 m² soit 37%
EMPRISE AU SOL :
1 750 m²
ESPACES EXTÉRIEURS EN RDC :
cours de stationnement, seuils 2 136 m²
jardins privatifs 2 886 m²

SURFACE EXTÉRIEURE MOYENNE /LOGEMENT :
144 m² en RDC, 26 m² à l'étage

SURFACE DE VOIRIE :
205 m²
NBRE DE PLACES DE STATIONNEMENTS :
49 places en aérien
LOCAL VÉLO :
Oui

PROGRAMME

NOMBRE DE LOGEMENTS :
30 logements
7 en locatifs sociaux
et 23 en accession
Bureaux (nouveaux locaux de la maîtrise d'ouvrage)

RECENSEMENT DES TYPOLOGIES :
15 maisons individuelles mitoyennes
dont 2 logements restaurés
15 logements collectifs

SURFACES MOYENNES HABITABLES :
13 maisons individuelles :
7 T3 entre 60,9 m² et 74,6 m²
6 T4 entre 80,6 m² et 91,5 m²

2 LOGEMENTS RESTAURÉS :
1 T2 de 43 m²
1 T4+ de 105 m²

5 LOGEMENTS COLLECTIFS :
6 T2 de 53 m²
6 T3 de 64, m²
3 T4+ de 89 m²

MOYENS

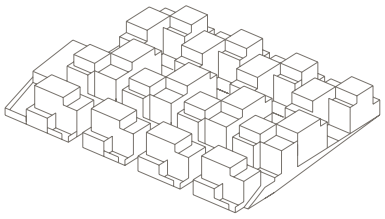
COÛT TOTAL DE L'OPÉRATION :
4,3 M € HT (valeur en 2010)
dont 550 000 €HT de VRD

COÛT DE LA CONSTRUCTION :
1 369 €/m² de SHON (avec VRD)
1 194 €/m² de SHON (sans VRD)

SYSTÈMES ÉNERGÉTIQUES :
VMC hygroréglable, panneaux solaires, chauffage gaz
Récupération de l'eau de pluie : chaussées réservoirs, bidons de récupération des eaux de toiture
LABELS :
Habitat & Environnement + BBC Effinergie

NANTES

Le nouveau Monde



130 ⌂ / Ha

LOCALISATION
ZAC Bottière Chénaie, Ilot 1, chemin de la Sécherie, 44000 Nantes
47° 13' 05'' N - 1° 33' 10'' O

SURFACE COMMUNE
5,19 km²

NBRE HABITANTS DE LA COMMUNE
283 288 hab.

MAÎTRE D'OUVRAGE
GAMBETTA

AMÉNAGEUR
Nantes Métropole Aménagement

PROCÉDURE D'AMÉNAGEMENT
ZAC

MAÎTRES D'ŒUVRE
MCBAD Colomer Dumont

URBANISTE
Agence Pranlas Descours

ANNÉE
2006-2007 Etudes / 2008-2009 Réalisation

SURFACES

SHON TOTALE :
4 095 m²

SURFACE UTILE TOTALE :
4 172 m²
SHAB TOTALE :
3 372 m²

SURFACE DE TERRAIN TOTALE :
3 849 m²
EMPRISE AU SOL :
1 700 m²
ESPACES EXTÉRIEURS EN RDC:
2 149 m²
JARDIN PRIVÉS PLEINE TERRE :
504 m²
VENELLES PIÉTONNES :
741 m²

SURFACE MOYENNE DE JARDINS EN RDC :
24 m²
SURFACE MOYENNE DES TERRASSES :
24 m²

SURFACE DE VOIRIE :
0 m²
NBRE DE PLACES DE STATIONNEMENTS :
50 places en sous-sol

PROGRAMME

NOMBRE DE LOGEMENTS :
50 logements
25 en accession, 25 en locatif social

RECENSEMENT DES TYPOLOGIES :
50 logements intermédiaires

SURFACE MOYENNE HABITABLE :
14 T2 de 44 m² + 24 m² d'espace ext
19 T3 de 69 m² + 24 m² d'espace ext
17 T4 de 85 m² + 24 m² d'espace ext

MOYENS

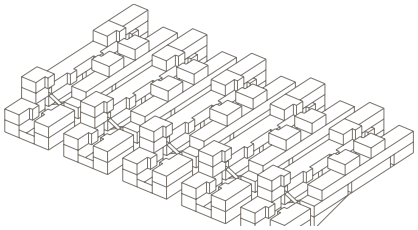
COÛT TOTAL DE L'OPÉRATION :
4,3 M € HT(valeur 2007)

COÛT DE LA CONSTRUCTION :
1 050 € HT/m² SHON

RÉCUPÉRATION DE L'EAU DE PLUIE :
Récupération eau de pluie
dans les noues du parc
LABELS :
RT2005.

NANTES

La sècherie



LOCALISATION
ZAC Bottière Chénaie,
chemin de la Sécherie et rue des collines,
44000 Nantes
47° 13' 05'' N - 1° 33' 10'' O

SURFACE COMMUNE
65,19 km²

NBRE HABITANTS DE LA COMMUNE
283 288 hab.

MAÎTRE D'OUVRAGE
LNH - La Nantaise d'Habitations

PROCÉDURE D'AMÉNAGEMENT
ZAC

MAÎTRES D'ŒUVRE
BOSKOP, Sophie Delhay

ANNÉES
2003/2008

121 ⌂ / Ha

SURFACES

SHON TOTALE :
4 807 m²

SURFACE UTILE :
4 053 m²
SURFACE HABITABLE :
3 805 m²

SURFACE DE TERRAIN TOTALE :
4 545 m²
EMPRISE AU SOL :
2 392 m²
ESPACES EXTÉRIEURS EN RDC :
2 288 m²
VENELLES :
614 m²
ESPACES PARTAGÉS :
478 m²
JARDINS :
1196 m²

SURFACE DE VOIRIE :
0 m²
NBRE DE PLACES DE STATIONNEMENTS :
60 places en sous-sol
LOCAL VÉLO :
Oui

PROGRAMME

NOMBRE DE LOGEMENTS :
55 logements locatifs sociaux

RECENSEMENT DES TYPOLOGIES :
55 logements collectifs

SURFACE MOYENNE HABITABLE :
18 T2 de 52,70 m² + 25 m² d'esp ext
19 T3 de 68,10 m² + 25 m² d'esp ext
13 T4 de 83,50 m² + 25 m² d'esp ext
5 T5 de 95,42 m² + 25 m² d'esp ext
6 pièces + attribuables permettant
la variation de la répartition typologique

MOYENS

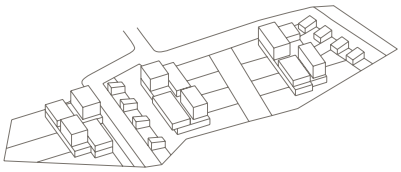
COÛT TOTAL DE L'OPÉRATION :
4,9 M € HT (valeur 2008)
dont 279 200 € HT de VRD

COÛT DE LA CONSTRUCTION :
1 024 € HT /m² de SHON

RÉCUPÉRATION DE L'EAU DE PLUIE :
Noue végétale côté parc

SAINT-NAZAIRE

Cap-Vert



LOCALISATION
ZAC des Rochelles, allées Louis Appert,
44600 St Nazaire
47° 16′ 50′′ N - 2° 12′ 31′′ O

SURFACE COMMUNE
46,79km²

NBRE HABITANTS DE LA COMMUNE
67 031 hab.

MAÎTRE D'OUVRAGE
SILENE

PROCÉDURE D'AMÉNAGEMENT
ZAC

MAÎTRES D'ŒUVRE
DLW & AUD Vincent Perraud associé

ANNÉES
2007-2011

69 ⌂ / Ha

SURFACES

SHON TOTALE :
1 789 m²

SURFACE UTILE TOTALE :
1 622 m²
SHAB TOTALE :
1 549 m²

SURFACE DE TERRAIN TOTALE :
3 944 m²
SURFACE DE TERRAIN HORS VOIRIE :
3 192 m²
EMPRISE AU SOL :
1 130 m²
ESPACES EXTÉRIEURS EN RDC :
2062 m²
ESPACE COMMUNS :
533 m²
ESPACE OUVERTS PRIVÉS :
1 529 m² (dont 1 226 m² de jardins)
PARKING AÉRIENS :
335 m²

SURFACE DE VOIRIE :
752 m²
SURFACE PARKING :
600 m²
NOMBRE DE STATIONNEMENT :
22 places en aérien
11 places en box ou couverts
LOCAL VÉLO :
Locaux individuels (type celliers privatifs)
pour ceux qui n´ont pas de garage box

PROGRAMME

NOMBRE DE LOGEMENTS :
22 logements locatifs sociaux

RECENSEMENT DES TYPOLOGIES :
22 logements intermédiaires :
10 simplex en RDC
avec jardin de pleine terre
12 duplex en étage avec terrasse

SURFACE MOYENNE HABITABLE :
2 T2 de 49 m² + 15 m² de terrasse
2 T3 de 66 m² + 15 m² de terrasse
10 T3 de 66 m² + 135 m² de jardins en RDC
6 T4 duplex de 78 m² + 15 m² de terrasse
2 T5 de 96 m² + 135 m² de jardins en RDC

MOYENS

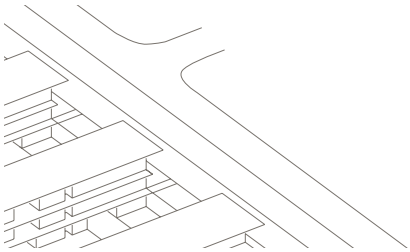
COÛT TOTAL DE L'OPÉRATION :
1,8 M € HT (valeur 2008)
dont 161 000 € HT de VRD et espaces verts

COÛT DE LA CONSTRUCTION :
1 047 € HT /m² de SHON

SYSTÈMES ÉNERGÉTIQUES :
Dispositifs économiques
favorisant le confort climatique :
patio, ouverture au sud.
RÉCUPÉRATION DE L'EAU DE PLUIE :
Toitures terrasses végétalisées
LABELS :
Qualitel

FOIX

Site Jean Durroux



LOCALISATION
27, avenue de l'Europe, 09000 FOIX
42° 57' 59'' N - 1° 36' 28'' E

SURFACE COMMUNE
19,32 km²

NBRE HABITANTS DE LA COMMUNE
9712 hab.

MAÎTRE D'OUVRAGE
OPH de l'Ariège

PROCÉDURE D'AMÉNAGEMENT
PC + PD

MAÎTRES D'ŒUVRE
W-Architectures
[Voinchet & Architectes Associés]

ANNÉE DE LIVRAISON
2011

74 ⌂ / Ha

SURFACES

SHON TOTALE :
2 543,00 m²

SHAB TOTALE :
2 380,20 m²
SU TOTALE :
2 914,00 m²

SURFACE DE TERRAIN TOTALE :
5 835,00 m²
SURFACE DE TERRAIN HORS VOIRIE :
5 107,00 m²
EMPRISE AU SOL :
1 401,00 m²
ESPACES EXTÉRIEURS EN RDC :
3707 m²
DALLAGE :
1 531,00 m²
PELOUSES ET JARDINIÈRES :
2 903,00 m²

ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS TOTAUX :
1 119,4 m²

SURFACE DE VOIRIE :
727,80 m²
NBRE DE PLACES DE STATIONNEMENTS :
25 places en sous-sol
19 places aériennes

PROGRAMME

NOMBRE DE LOGEMENTS :
38 logements locatifs sociaux

Programme originel
40 logements collectifs
dont 20 T2, 10 T3 et 10 T4 duplex

RECENSEMENT DES TYPOLOGIES :
38 logements collectifs

SURFACE MOYENNE HABITABLE :
12 T2 en RDJ de 53,40 m²
+ 4,7 m² balcon + 23 m² jardin
10 T2 en RDC de 54,10 m² + 4,7 m² balcon +
19 m² terrasse + 22 m² jardin
9 T3 en R+1 de 77,00 m² + 7,8 m² balcon
7 T3 en R+2 : 72,20 m²
+ 7,8 m² balcon + 43,6 m² jardin

MOYENS

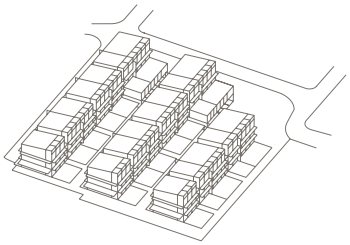
COÛT TOTAL DE L'OPÉRATION :
3,95 M € HT (valeur 2008)

COÛT DE LA CONSTRUCTION :
1 513 €/m² de SHON

NIVEAU DE CONCERTATION :
Réunions publiques avec les élus,
SDAP (co-visibilité MH)
LABELS :
Qualitel, RT 2007

SAINT-NAZAIRE

Innova



LOCALISATION
Boulevard du docteur René Laennec,
44600 St Nazaire
47° 16′ 50′′ N - 2° 12′ 31′′ O

SURFACE COMMUNE
46,79km²

NBRE HABITANTS DE LA COMMUNE
186 195 hab.

MAÎTRE D'OUVRAGE
SILENE, Office de l'habitat de Saint-Nazaire

PROCÉDURE D'AMÉNAGEMENT
PC

MAÎTRES D'ŒUVRE
Lacaton & Vassal

ANNÉE
2011

90 ⌂/Ha

SURFACES

SHON TOTALE :
5 594 m²

SURFACE UTILE TOTALE :
5 304 m²
SHAB TOTALE:
4 336 m²

SURFACE DE TERRAIN INITIALE :
14 958 m²
SURFACE DE LA NOUVELLE VOIE :
2 964 m²
SURFACE RÉTRIBUÉE :
6 113 m²

SURFACE DE TERRAIN TOTALE FINALE :
5 881 m²
EMPRISE AU SOL :
2 847 m²
ESPACES EXTÉRIEURS EN RDC:
3 034 m²
CHEMINS, ALLÉES :
1 364 m²
JARDINS PRIVATIFS :
1 670 m²

NBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT :
26 places boxées en sous-sol
27 places en rez-de-chaussée sous bâtiment
LOCAL VÉLO :
Annexes prévues dans les caves privatives jouxtant les places de stationnement

PROGRAMME

NOMBRE DE LOGEMENTS :
53 logements locatifs sociaux

RECENSEMENT DES TYPOLOGIES :
53 logements intermédiaires

SURFACE MOYENNE HABITABLE :
10 T2, de 55 m² + 14 m² jardin d'hiver + 24 m² balcon
34 T3 de 82 m² + 21 m² jardin d'hiver + 26 m² balcon
9 T4 de 107 m² + 27 m² jardin d'hiver + 52 m² balcon ou terrasse

SURFACES ANNEXES :
JARDINS D'HIVER :
1 088 m²
BALCONS ET TERRASSES :
1 302 m²
CAVES+STATIONNEMENTS :
920m²

MOYENS

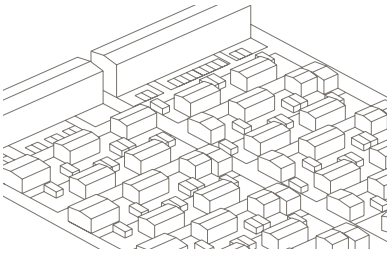
COÛT TOTAL DE L'OPÉRATION :
5,1 M € HT (valeur 2009)
Dont 294 500 €HT de VRD
et Aménagements extérieurs

COÛT DE LA CONSTRUCTION :
920 € HT /m² de SHON

SYSTÈMES ÉNERGÉTIQUES :
Espaces bio-climatiques (jardins d'hiver)
RÉCUPÉRATION DE L'EAU DE PLUIE :
Sols perméables
LABELS :
Qualitel + HPE 3*

SAINT-JACQUES DE LA LANDE

Les allées de Saint-Jacques



LOCALISATION
Mail Léon Blum, rue Simone de Beauvoir, rue Léo Ferré,
35136 Saint-Jacques-de-la-Lande
48° 03' 56'' N - 1° 43' 07'' O

SURFACE COMMUNE
11,83 km²

NBRE HABITANTS DE LA COMMUNE
10 282 hab.

MAÎTRES D'OUVRAGE
ARC PROMOTION et OPAC 35

PROCÉDURE D'AMÉNAGEMENT
ZAC

MAÎTRES D'ŒUVRE
Christian Devillers Architecte
Atelier des paysages BRUEL-DELMAR

ANNÉES
2003

103 ⌂/Ha

SURFACES

SHON TOTALE :
13 865 m²
ARC PROMOTION :
11 294 m²
OPAC35 :
2 571 m²

SURFACE UTILE TOTALE:
12 213 m²
SHAB TOTALE :
9 955 m²

SURFACE DE TERRAIN TOTALE :
17 049 m²
BÂTIMENTS COLLECTIFS :
2 800 m²
MAISONS :
14 249 m²
SURFACE DE TERRAIN HORS VOIRIE :
13 061 m²
EMPRISE AU SOL :
6 476 m²
MAISONS + GARAGES :
4 663 m²
BÂTIMENTS COLLECTIFS :
1 813 m²
ESPACES EXTÉRIEURS EN RDC :
6 497 m²

La surface des parcelles des maisons est en moyenne de 159m²

SURFACE DE VOIRIE :
3 988 m²
NOMBRE DE STATIONNEMENTS AÉRIENS :
70 places de stationnement en garages + 70 places de stationnement aériennes pour les maisons, soit 2 100 m²
26 places de stationnements aériennes pour visiteurs des logements collectifs (14 Arc+12 Opac), soit 325 m²
NOMBRE DE STATIONNEMENTS EN SOUS SOL :
64 soit 1840 m²

PROGRAMME

NOMBRE DE LOGEMENTS :
134 logements
102 logements en accession (Arc Promotion)
32 logements locatifs (Opac35)

RECENSEMENT DES TYPOLOGIES :
2 bâtiments (1 ARC et 1 OPAC) de 32 logements collectifs
et 70 maisons individuelles (ARC)

SURFACE MOYENNE HABITABLE :
70 maisons ARC
21 T5 de 88.72m²
49 T4 de 78.26m²
SURFACE MOYENNE DES JARDINS :
80 m²
Extension possible de 15 à 36 m²

32 LOGEMENT COLLECTIF ARC :
4 T2 de 48 m²
12 T3 de 64 m²
16 T4 de 80 m²

32 LOGEMENTS COLLECTIFS OPAC :
10 T2 de 46 m²
8 T3 de 62 m²
12 T4 de 79 m²
2 T5 de 94 m²

SURFACE MOYENNE DES LOGGIAS :
15 m²

MOYENS

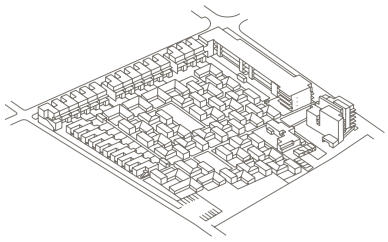
COÛT TOTAL DE L'OPÉRATION :
8,3 M € HT (ARC PROMOTION : 6,5 M € et OPAC35 : 1,8 M€)

COÛT DE LA CONSTRUCTION :
600 € HT /m² de SHON

RÉCUPÉRATION DE L'EAU DE PLUIE :
Implantation par rapport à la pente
Sols perméables pour les venelles
Système de noues

SAINT-JACQUES DE LA LANDE

Le Village du Haut-Bois



117 ⌂ / Ha

LOCALISATION
ZAC de la Morinais,
35136 Saint-Jacques-de-la-Lande
48° 03′ 56′′ N - 1° 43′ 07′′ O

SURFACE COMMUNE
11,83 km²

NBRE HABITANTS DE LA COMMUNE
10 282 hab.

MAÎTRES D'OUVRAGE
Groupe ARC PROMOTION (170 logements)
OPAC35 (21 logements)

PROCÉDURE D'AMÉNAGEMENT
ZAC

MAÎTRES D'ŒUVRE
Jean & Aline HARARI architectes associés

PAYSAGISTE
Atelier de paysages Bruel-Delmar

ANNÉES
1993 concours / 2002 chantier
2005 livraison

SURFACES

SHON TOTALE :
13 352 m²
SHON ARC :
11 34 3 m²
SHON OPAC :
2 009 m²

SURFACE UTILE TOTALE :
14 680 m²
SHAB TOTALE :
12 096 m²

SURFACE DE TERRAIN :
ASSIETTE TOTALE :
16 298 m²
EMPRISE AU SOL :
7 993 m²
ESPACES EXTÉRIEURS EN RDC :
8 305 m²
VENELLES, PLACETTES :
3 318 m²
VERGERS :
695 m²
JARDINS PRIVATIFS :
3900 m²
PARKING AÉRIEN :
392 m²

SURFACE DE VOIRIE :
0 m²
SURFACE DE PARKING EN SOUS-SOL :
4 907 m²
NBRE DE STATIONNEMENTS EN SOUS SOL :
187 places
NBRE DE STATIONNEMENTS AÉRIENS :
6 places + 4 box (opac)
LOCAL VÉLO :
oui

PROGRAMME

NOMBRE DE LOGEMENTS :
191 logements
53 logements locatifs sociaux (ARC)
17 logements locatifs sociaux (OPAC)
62 logements en accession (ARC)
55 maisons en accession (ARC)
4 maisons locatives sociales(OPAC)

RECENSEMENT DES TYPOLOGIES :
2 immeubles de logements collectifs
2 bandes de logements intermédiaires
59 maisons individuelles

SURFACE MOYENNE HABITABLE :
53 logements collectifs (ARC)
26 T2 de 45 m²
+ 10 m² de balcons, terrasses
18 T3 de 66 m²
+ 10 m² de balcons, terrasses
5 T4 de 81 m² + 38m² de balcons, terrasses
6 T5 de 90 m² +35 m² de balcons, terrasses

17 logements collectifs (OPAC)
4 T2 de 50 m² + 8 m² de loggia
5 T3 de 66 m² + 10 m² de loggia
8 T4 de 80 m² + 40 m² de jardins

62 logements intermédiaires (ARC)
1 T2 de 43,5 m² + 8 m² de balcon
19 T3 de 58 m² + 8 m² de balcon en R+1
ou 40 m² de jardin en RDC
13 T2 de 48 m² + 23 m² de terrasses
en RDC + 2,31 m² de cellier
28 T3 de 61 m² + 13,1 m² de terrasse
1T5 duplex de 94m² + 20 m² de terrasse

55 maisons individuelles (ARC)
24 T3 de 58 m² + 47 m² de patio
dont 15 m² de terrasse
30 T4 de 74 m² + 43 m² de patio
dont 14 m² de terrasse
1 T5 de 88 m² + 58 m² de patio
dont 13 m² de terrasse

4 maisons individuelles
locatives sociales (OPAC)
2 T4 duplex de 80 m² + 70 m² de jardin
2 T5 duplex de 96 m² + 70 m² de jardin

MOYENS

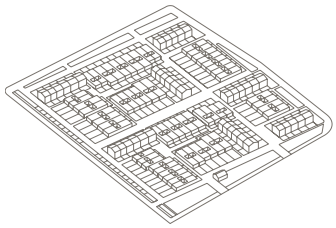
COÛT TOTAL DE L'OPÉRATION :
15 M € HT (valeur 2005)
13 M € HT Groupe ARC (valeur 2005)
2 M € HT OPAC 35 (valeur 2007)

COÛT DE LA CONSTRUCTION :
1 128 € HT /m² de SHON

RÉCUPÉRATION DE L'EAU DE PLUIE :
Sols perméables, noues

BLANQUEFORT

La Rivière



LOCALISATION
Rue la rivière, 33 290 Blanquefort
48°03’ 56’’ N - 1°43’07’’ O

SURFACE COMMUNE
33,72 km²

NBRE HABITANTS DE LA COMMUNE
14 814 hab.

MAÎTRE D’OUVRAGE
SEMI de Blanquefort

PROCÉDURE D’AMÉNAGEMENT
PC

MAÎTRES D’ŒUVRE
Atelier Alexandre Chemetoff

ANNÉE
Livraison 2010

43 ⌂/Ha

SURFACES

SHON TOTALE :
9 696 m²

SURFACE UTILE TOTALE :
8 292 m²
SHAB TOTALE :
7 956 m²

SURFACE DE TERRAIN TOTALE :
27 869 m²
SURFACE DE TERRAIN HORS VOIRIE :
23 614 m²
EMPRISE AU SOL :
8 835 m²
ESPACES EXTÉRIEURS EN RDC :
14 779 m²
VENELLES, SQUARES :
1 431 m²
TERRE PLEINS PLANTÉS :
4 867 m²
JARDINS ET PATIOS :
8 481 m²

SURFACE DE VOIRIE :
4 255 m²
NBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT :
151 places privatives en aérien
21 places visiteurs en aérien

PROGRAMME

NOMBRE DE LOGEMENTS :
102 logements
51 locatifs sociaux et
51 en accession

RECENSEMENT DES TYPOLOGIES :
102 maisons individuelles
Deux types : les patios et les longères

SURFACES MOYENNES HABITABLES :
Maisons à patios
13 T de 54 m²
+ 82 m² de surfaces annexes
22 T3 de 74 m²
+ 94 m² de surfaces annexes
16 T4 de 87 m²
+ 100 m² de surfaces annexes
10 T4+ de 100 m²
+ 115 m² de surfaces annexes

Maisons longères
19 T3 de 68 m²
+ 70 m² de surfaces annexes
11 T4 de 80 m²
+ 80 m² de surfaces annexes
11 T4+ de 94 m²
+ 94 m² de surfaces annexes

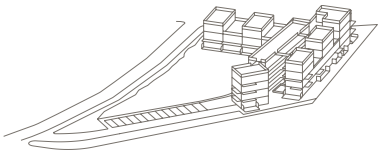
MOYENS

COÛT TOTAL DE L’OPÉRATION :
11, 5 M € HT (valeur en 2009)
dont 2,0 M € HT de VRD

COÛT DE LA CONSTRUCTION :
1 186 €/m² de SHON (avec VRD)
980 €/m² de SHON (sans VRD)

SYSTÈMES ÉNERGÉTIQUES :
Dispositifs économiques favorisant le confort climatique (patio, venelles, serres, végétaux…)
RÉCUPÉRATION DE L’EAU DE PLUIE :
Toitures terrasses végétalisées, chaussées réservoirs, bidons de récupération des eaux de toiture
LABELS :
Qualitel

PACÉ
Villa Vanille



LOCALISATION
Zac BEAUSOLEIL,
rue Michel Marion 35740 PACE
48° 08′ 52′′ N - 1° 46′ 26′′ O

SURFACE COMMUNE
35,05 km²

NBRE HABITANTS DE LA COMMUNE
8 528 hab.

MAÎTRE D'OUVRAGE
OCDL-LOCOSA (Groupe GIBOIRE)

PROCÉDURE D'AMÉNAGEMENT
ZAC

MAÎTRES D'ŒUVRE
Atelier Philippe Madec

ANNÉES
2004/2009

103 ⌂ / Ha

SURFACES

SHON TOTALE :
3 122 m²

SURFACE UTILE TOTALE :
2 592 m²
SHAB TOTALE :
2 344 m²

SURFACE DE TERRAIN TOTALE :
4 600 m²
SURFACE DE TERRAIN BORDS VOIRIE :
4085 m²
EMPRISE AU SOL :
1 295 m²
ESPACES EXTÉRIEURS EN RDC :
2 790 m²
JARDIN SUR RUE :
1 197 m²
JARDINS PRIVÉS :
174 m²

SURFACE DE VOIRIE :
515 m²
NBRE DE PLACES DE STATIONNEMENTS AÉRIENS :
12
NBRE DE PLACES DE STATIONNEMENTS EN SOUS-SOL :
45
LOCAL VÉLO :
Oui

PROGRAMME

NOMBRE DE LOGEMENTS :
42 logements en accession

RECENSEMENT DES TYPOLOGIES :
4 appartements intermédiaires en duplex
38 appartements en collectif

SURFACE MOYENNE HABITABLE :
20 T2 de 43,76 m² + 13 m² de balcon
18 T3 de 60,66 m² + 13 m² de balcon
4 T5 de 94,38 m² + 24 m² de jardin/balcon

SURFACE MOYENNE DES TERRASSES EN RDC :
13,45 m²
SURFACE MOYENNE DES TERRASSES À L'ÉTAGE :
13 m²

MOYENS

COÛT TOTAL DE L'OPÉRATION :
3 M € HT (valeur 2006)
dont 0,5 M € HT de VRD

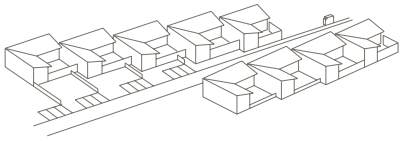
COÛT DE LA CONSTRUCTION :
983 € HT /m² SHON

NIVEAU DE CONCERTATION :
Réunions de concertation avec les riverains immédiats, les élus et réunions publiques

RÉCUPÉRATION DE L'EAU DE PLUIE :
Grand jardin partagé avec un bassin tampon à l'air libre traité en jardin aquatique, toiture végétalisée, plantation d'un arbre par logement
LABELS :
Habitat & Environnement, Cerqual

CASTELNAU-MONTRATIER

Les Esclapiers



LOCALISATION
Lotissement «Les Esclapiers »
46170 Castelnau-Montratier
44° 16' 11'' N - 1° 21' 14'' E

SURFACE COMMUNE
72,54 km²

NBRE HABITANTS DE LA COMMUNE
1 882 hab.

MAÎTRES D'OUVRAGE
Logements : LOT Habitat OPDHLM du Lot,
VRD : Commune de Castelnau-Montratier

PROCÉDURE D'AMÉNAGEMENT
PC et LOT

MAÎTRE D'ŒUVRE
Agence d'architecture
Gouwy-Grima-Rames

ANNÉE DE LIVRAISON
2009

18 ⌂ / Ha

SURFACES

SHON TOTALE :
979 m²

SURFACE UTILE TOTALE :
890 m²
SHAB TOTALE :
790 m²

SURFACE DE TERRAIN TOTALE :
14 811 m²
LOTISSEMENT :
8 387 m²
HLM :
6 424 m²

SURFACE MOYENNE DES PARCELLES DU LOTISSEMENT :
600 m²
SURFACE MOYENNE DES PARCELLES HLM :
300 m²

SURFACE DE TERRAIN TOTALE DES 9 LOTS :
6 424 m²
SURFACE DE TERRAIN HORS VOIERIE :
5 126 m²
EMPRISE AU SOL :
979 m²
ESPACES EXTÉRIEURS EN RDC :
4 147 m²
PATIOS PRIVÉS :
799 m²
ESPACES VERTS COMMUNS :
2 971 m²

SURFACE DE VOIRIE :
1 298 m²
NBRE DE PLACES DE STATIONNEMENTS :
18 places privatives en aérien
9 places visiteurs en aérien

PROGRAMME

NOMBRE DE LOGEMENTS :
9 logements

RECENSEMENT DES TYPOLOGIES :
9 maisons individuelles à patio

SURFACE MOYENNE HABITABLE :
2 T3 de 75 m²
+ 11m² de cellier et 60 m² de patio.
7 T4 de 91 m²
+ 11m² de cellier et 97m² de patio

MOYENS

COÛT TOTAL DE L'OPÉRATION :
1,1 M € HT (valeur 2006)
dont 201 315 € HT de VRD pour les 9 lots

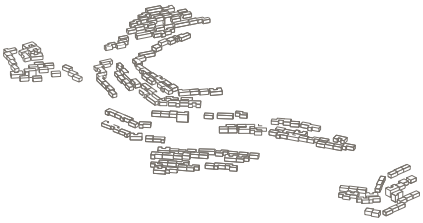
COÛT DE LA CONSTRUCTION :
1 147 HT €/m² de SHON

SYSTÈMES ÉNERGÉTIQUES :
Dispositifs économiques favorisant le confort climatique
(patio, orientations, capteurs solaires...)

LABELS :
Qualitel

BORMES-LES-MIMOSAS

Le villages des fourches



LOCALISATION
Corniche du château
83230 Bormes-les-Mimosas
43° 07′ 20′′ N 5° 55′ 48′′ E

SURFACE COMMUNE :
97,32 km²

NBRE HABITANTS DE LA COMMUNE :
7 406 hab.

MAÎTRE D'OUVRAGE :
François LEREDU, promoteur privé

PROCÉDURE D'AMÉNAGEMENT :
Lotissement avec règles de droits privés, établies par la maîtrise d'œuvre

MAÎTRES D'ŒUVRE :
André Lefèvre et Jean Aubert

ANNÉES :
1959-1978

17 ⌂ / Ha

SURFACES

SHON TOTALE :
16 952 m²

SURFACE UTILE TOTALE :
19 309 m²
SHAB TOTALE :
16 952 m²

SURFACE DE TERRAIN TOTALE :
170 038 m² soit 17 ha
SURFACE DE TERRAIN HORS VOIRIE :
143 955 m² soit 14,4 ha
EMPRISE AU SOL :
23 013 m² soit 2,3 ha
ESPACES EXTÉRIEURS EN RDC :
120 942 m² soit 12 ha
TERRASSES ET PATIOS :
4 705 m²
ESPACE BOISÉ PRÉSERVÉ :
116 237 m²

SURFACE DE VOIRIE :
26 083 m² soit 2,6 ha
NOMBRE DE PARKINGS AÉRIENS :
300 places aériennes
+ 215 garages en box externalisés

PROGRAMME

NOMBRE DE LOGEMENTS :
242 logements (résidence secondaire)

RECENSEMENT DES TYPOLOGIES :
7 typologies de maisons

SURFACE MOYENNE HABITABLE :
21 type A : T3 de 77 m² + 14 m² de patio + 8 m² de loggia
30 type B : T3 de 75 m² + 12 m² de patio
55 type C : T1 de 36 m² + 16 m² de patio
81 type D : T3 de 83 m² + 16 m² de patio
16 type E : T1 de 52 m² + 21 m² de terrasse
34 type F : T3 de 81 m² + 31 m² de terrasse
5 type G : T4 de 126 m² + 57 m² de terrasse

MOYENS

COÛT TOTAL DE L'OPÉRATION :
ND

COÛT TOTAL DE LA CONSTRUCTION :
ND

SYSTÈMES ÉNERGÉTIQUES :
Forte inertie thermique du fait de l'habitat semi-enterré, ventilation naturelle
RÉCUPÉRATION DE L'EAU DE PLUIE :
Toiture végétalisée

DESSINS

MARTIN ETIENNE

Après avoir exercé le métier d'architecte pendant dix ans, Martin Etienne (né en 1974) décide de mettre de côté pour un temps cette activité afin de se consacrer pleinement à sa passion depuis toujours : le dessin. Son intérêt pour les questions de la représentation du projet l'amène à travailler comme illustrateur indépendant pour le compte d'agences d'architecture, d'urbanisme, de paysage et d'intervenants de la maîtrise d'ouvrage. Ses dessins paraissent régulièrement dans des revues d'architecture telles que D'A ou Criticat.
www.martinetienne.com

REMERCIEMENTS

POUR LEURS TEXTES :
Monique Eleb, psychologue et sociologue de l'habitat
Luc Le Chatelier, journaliste à Télérama

POUR LEURS CONTRIBUTIONS AU CONTENU DE L'OUVRAGE :
Véronique Bastard, Marion Bernard, Christelle Besseyre (agence TOA), Jean-Jacques Carre, Pierre Chaumaz, Alexandre Chemetoff (agence Alexandre Chemetoff & Associés), Jean-Piere Chuberre, Alain Collen (SEMI Blanquefort), Laurence Darcel & Yves-Marie Lecointre (Silène), Sophie Delhay (pour l'agence Boskop), Christophe Delmar (Agence Bruel-Delmar), Marie Depreux (Groupe Gambetta), Christian Devillers (agence Christian Devillers), Adrien Dumont (agence MCBAD), Patrick Elias, Nicolas Felix-Faure, Diane Girault, (Paris Habitat), Martine Granier (LNH), Aline Harari (agence Jean & Aline Harari), Anne Lacaton (agence Lacaton & Vassal), Christian Lecouvey (agence W-Architecture), Yves Pagès (agence Explorations architecture), Vincent Perraud (agence AUD), Philippe Madec (Atelier Philippe Madec), Jean Petroff, Jean-Louis Rames (agence GGR), Marc Reynaud (agence BNR), Brigitte Roy, Françoise Spuhler (La Fayette Accueil), Agnès Tabareau, tous les habitants rencontrés, et surtout Marie Gabreau et Camille Morcrette à qui cet ouvrage doit beaucoup,

... QU'ILS EN SOIENT ICI CHALEUREUSEMENT REMERCIÉS.

ONT PARTICIPÉ À LA RÉALISATION DE L'OUVRAGE

CONCEPTION ET COORDINATION
Conseil d'architecture d'urbanisme et de l'environnement des Bouches-du-Rhône
DESSINS
Martin Étienne
SUIVI RÉDACTIONNEL
Stéphanie Sonette
TEXTES
Laure-Agnès Caradec, Monique Eleb, Luc Le Chatelier et les agences d'architecture
PHOTOGRAPHIES
Pierre-Yves Bruneau
MISE EN PAGE
Atelier Avant Post
CORRECTIONS
Sylvie Pujol
IMPRESSION
CCI Marseille, avril 2017

Cet ouvrage a été imprimé en 2 000 exemplaires sur : Olin 300 g/m² pour les couvertures, Munchen pur rough 90 g/m² feuillets d'introduction et de conclusion, Artic volume 130 g/m² cahiers dessins, Artic volume 170 g/m² pour la jacquette.

LE CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE EST UNE ASSOCIATION LOI 1901 CRÉÉE À L'INITIATIVE DU CONSEIL GÉNÉRAL DES BOUCHES-DU-RHÔNE,

PRÉSIDÉE PAR LAURE-AGNÈS CARADEC, CONSEILLÈRE DÉPARTEMENTALE, ET DIRIGÉE PAR DENIS BRAVI.

CAUE 13

POUR EN COMPRENDRE PLUS :
WWW.CAUE13.FR

© 2017 • CAUE13 • Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement des Bouches-du-Rhône • 18, rue Neuve Sainte-Catherine 13007 Marseille • Tél : 04 96 11 01 20

ISBN : 2-912074-30-4
EAN : 9782912074300

DÉPARTEMENT
BOUCHES-DU-RHÔNE

CAUE 13

**CONSEIL
D'ARCHITECTURE
D'URBANISME
ET DE L'ENVIRONNEMENT
DES BOUCHES-DU-RHÔNE**

18 RUE NEUVE SAINTE-CATHERINE
13007 MARSEILLE

www.caue13.fr
T 04 96 11 01 20
F 04 91 33 42 49
caue13@caue13.fr